

## Capítulo 4º

# *Condiciones particulares de los usos*

---

*CAPITULO 4º :            CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS*

**Indice:**

4.1.- REGULACION DE LOS USOS.

4.2.- TIPOS DE USOS.

4.2.1.- Uso principal o característico.

4.2.2.- Uso complementario.

4.2.3.- Uso prohibido.

4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

4.4.- USO RESIDENCIAL.

4.4.1.- Definición y categorías.

4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

4.5.1.- Definición y categorías.

4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.

4.6.1.- Definición y categorías.

4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

4.7.- USO DOTACIONAL.

4.7.1.- Definición y Categorías.

4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

4.8.- USO INDUSTRIAL.

4.8.1.- Definición.

4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.9.1.- Definición y categorías.

4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

4.10.-USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

4.11.- USO DE RED VIARIA.

4.11.1.- Definición.

4.11.2.- Condiciones particulares.

4.12.- USO AGROPECUARIO.

4.12.1.- Definición y categorías.

4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.

---

**capítulo 4º:****CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS****4.1.- REGULACION DE LOS USOS.**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

**4.2.- TIPOS DE USOS.**

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

**4.2.1.- Uso principal o característico.**

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

**4.2.2.- Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**4.2.3.- Uso prohibido.**

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

ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

#### 4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:

<i>Nº Orden</i>	<i>USO</i>	<i>CLASE</i>	<i>Categoría</i>	<i>DESCRIPCION</i>
1.	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda Unifamiliar.
		Vivienda	2ª	Vivienda Multifamiliar.
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2.	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200 m²)
			2ª	Locales Comerciales (S<500 m²)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m²)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m²)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m²)
		Hotelero	6ª	Nº Hab.<15 (S<600 m²)
			7ª	Nº Hab.<50 (S<2500 m²)
			8ª	Nº Hab. >50 (S>2500 m²)
		Centros de Reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafes y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24 h
			10ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11ª	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3.	Terciario Oficinas	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
			3ª	Oficinas privadas con atención al público
			4ª	Oficinas de administración sin atención al público

<i>Nº Orden</i>	<i>USO</i>	<i>CLASE</i>	<i>Categoría</i>	<i>DESCRIPCION</i>
4.	Dotacional.	Escolar.	1ª	Educación Infantil.
			2ª	Educación Primaria.
			3ª	Educación Secundaria.
			4ª	Educación Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
			6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración
		Administrativo	7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales. (Sin residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales. (Con residencia colectiva)
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.
			11ª	Establecimientos con internamiento.
			12ª	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.
			14ª	Mercados.
			15ª	Cementerios.
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja.
			17ª	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18ª	Sin espectadores.
			19ª	Con espectadores.

<i>Nº</i> <i>Orden</i>	<i>Uso</i>	<i>CLASE</i>	<i>Categoría</i>	<i>DESCRIPCION</i>
5.	<b>Industrial</b>	Industria Ordinaria	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4ª	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva.	5ª	Industria de transformación agropecuaria
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales.
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial. (silos/dep)
		Garaje	11ª	Asociado a otros usos.
		Aparcamiento	12ª	De explotación comercial.
6.	<b>Espacios Libres y Z.V.</b>	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección.	4ª	Protección de vías rodadas.
			5ª	Protección de infraestructuras.
7.	<b>Infraestructuras</b>			
8.	<b>Red Viaria.</b>		1ª	Peatonal.
			2ª	Rodada/de coexistencia.

<i>Nº Orden</i>	<i>USO</i>	<i>CLASE</i>	<i>Categoría</i>	<i>DESCRIPCION</i>
9.	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación

#### **4.4.- USO RESIDENCIAL.**

##### *4.4.1.- Definición y categorías.*

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

##### **A.- Clase Vivienda:**

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**B.- Clase Residencia:**

- Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

**4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

**A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.**

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada practicable no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. En casos justificados para la conservación de tipologías tradicionales, y adecuación al entorno, se podrán admitir proporciones de huecos inferiores a la citada, siempre que la edificación quede en las debidas condiciones de salubridad en función de su uso.

**B.- Condiciones de ventilación.**

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada o patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

**C.- Condiciones de servicios e instalaciones.**

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 250 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán incluir entre las instalaciones a entregar al Ayuntamiento de un contenedor de residuos sólidos de 800 l. de capacidad, del modelo municipal, por cada 10 viviendas construidas, redondeando por exceso en caso de no ser múltiplos de la referida cifra.

#### **4.- Condiciones de evacuación de humos y gases.**

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

#### **E.-Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.**

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m<sup>2</sup>.

#### Estudios:

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de dos o menos dormitorios, 18 m<sup>2</sup> en vivienda de tres y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Se podrá incorporar la cocina al estar-comedor exclusivamente en la viviendas de dos o menos dormitorios con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros o ducha.
- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup> que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda si existe: 1,50 m<sup>2</sup>, con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m. pero igual o superior a 2,30 metros.

**F.- Condiciones de posición.**

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

**G.- Condición de aparcamiento.**

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m<sup>2</sup> construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente o en otra vinculada registralmente.

Se exceptúan de esta exigencia aquellas parcelas de superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> y menos de 7 metros de longitud de fachada. También se excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

**4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.****4.5.1.- *Definición y categorías.***

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Uso hostelero es el destinado a alojamiento temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, considerándose como tal aquellos recintos o edificios de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

**A.- Clase Comercio:**

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200

---

m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

#### **B.- Clase Hostelero:**

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

#### **C.- Clase Centros de Reunión:**

- Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile
- Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

#### 4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

#### **A.-Condiciones particulares de los espacios públicos:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2.50 metros. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

#### **B.- Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

#### **C.- Condición de aparcamiento obligatorio.**

Para la Categoría 1ª se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe, u otra vinculada registralmente, por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior de

superficie edificada destinada al uso público. Se exceptúan de esta exigencia aquellos locales de menos de 7 metros de longitud de fachada. También se excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

Para las Categorías 2ª a 5ª y 9ª a 11ª se realizará un estudio específico en el proyecto de obras al objeto de justificar que se disponen aparcamientos suficientes en la parcela y que no se afecta desfavorablemente la actividad de la calle en que se ubica.

Para las Categorías 6ª, 7ª y 8ª se dispondrá en la parcela en que se ubica la instalación, o en la registralmente vinculada, una plaza de aparcamiento por unidad de habitación.

Los establecimientos que amparan las Categorías 2ª a 11ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

#### **4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.**

##### *4.6.1.- Definición y categorías.*

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2. de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

##### *4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.*

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

**A.- Condiciones particulares de los espacios:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
- La altura libre mínima será de 2,70 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

**B.- Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicara la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

**C.- Condición de aparcamiento obligatorio.**

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada de uso terciario, excluyendo zonas comunes y dependencias de otros usos. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

**4.7.- USO DOTACIONAL.***4.7.1.- Definición y Categorías.*

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el apartado 2., siguiente de las presentes Normas.

---

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

**A.- Clase Escolar:**

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

**B.- Clase Administrativo-Sociocultural:**

- Categoría 7ª. Centros culturales, Museos y Bibliotecas.
- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

**C.- Clase Sanitario:**

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

**D.- Clase Servicios urbanos :**

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).
- Categoría 14ª. Mercados.
- Categoría 15ª. Cementerios.

**E.- Clase Religioso:**

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva| aneja.
- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

**F.- Clase Deportivo:**

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sino espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

**4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

A.-Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.-Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructiva, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.-Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.-Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del

uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.-Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

#### 4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

#### 4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente en materia de deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

### 4.8.- **USO INDUSTRIAL.**

#### 4.8.1.- Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los locales destinados al garaje-aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

**A.- Clase Industria Ordinaria y Talleres:**

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

**B.- Clase Industria Agropecuaria:**

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

**C.- Clase Industria extractiva:**

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

**D.- Clase Almacenamiento:**

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas no tóxicos
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, abonos, fitosanitarios etc.).

**E.- Clase Garaje-Aparcamiento:**

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

**4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

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

**B.-** Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley de Protección Ambiental, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**C.-** Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

**D.-** Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

**E.-** Cuando la superficie de producción y/o almacenaje sea igual o mayor de 200 m<sup>2</sup> la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

**4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.****4.9.1.- Definición y categorías.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la

protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

**A.- Clase Jardines y Juegos de Niños:**

- Categoría 1ª. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Area destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

**B.- Clase Protección:**

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

**4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.).

**4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte.

#### **4.11.- USO DE RED VIARIA.**

##### *4.11.1.- Definición.*

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

##### *4.11.2.- Condiciones particulares.*

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas y/o a las cotas referenciadas en planos, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 500 cm de largo y 220 cm de ancho.

- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90°) 500 cm y en espina (batería a 45°) 450 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

#### **4.12.- USO AGROPECUARIO.**

##### *4.12.1.- Definición y categorías.*

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

##### *4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.*

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la Ley de Protección Ambiental.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.