

minaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 6.4.22.-ACCESOS INTERIORES. 1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 mm.

Artículo 6.4.23.-ESCALERAS. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m.<sup>2</sup> de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m.<sup>2</sup> que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.4.24.-ASCENSORES. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m. se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m.<sup>2</sup> sobre su altura.

Artículo 6.4.25.-ALTURA LIBRE DE PISOS. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 cm. como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 6.4.26.-ASEOS. 1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m.<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo, por cada 200 m.<sup>2</sup> más o fracción superior a 100 m.<sup>2</sup>, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

Artículo 6.4.27.-APARCAMIENTOS. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie de oficina.

Artículo 6.4.28.-CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### Sección 4.-Salas de Reunión

Artículo 6.4.29.-DEFINICION. 1. Corresponde este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas (cine, teatros, espectáculos, etc.).

2. Comprende las actividades recogidas en los epígrafes 652, 963 y 965 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 6.4.30.-CONDICIONES. Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Sección 5.-Uso Servicios de Automóvil

Artículo 6.4.31.-DEFINICION. El uso de servicios del automóvil atiende a las necesidades de estancia y servicio de vehículos ligeros y pesados y comprende además las actividades comprendidas en los epígrafes 646 y 751.1 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o las que por asimilación cumplieren funciones similares.

Artículo 6.4.32.-CLASIFICACION. A los efectos de fijar sus condiciones particulares y pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Aparcamientos de superficie para vehículos ligeros.
- 2.ª Aparcamientos de superficie para vehículos pesados.
- 3.ª Garaje para vehículos ligeros.
- 4.ª Estaciones de servicio.

Artículo 6.4.33.-PLAZA DE APARCAMIENTO. Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas de 2,20 m. por 4,50 m. y 2,50 m. por 5,00 m. para la estancia de vehículos ligeros, pequeños y grandes respectivamente, y de 2,50 m. por 6,00 m. y 3,00 m. por 9,00 m. para vehículos pesados, pequeños y grandes respectivamente.

Artículo 6.4.34.-GARAJE. Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

Artículo 6.4.35.-ESTACION DE SERVICIO. Se entiende por «estación de servicio» toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Artículo 6.4.36.-CONDICIONES COMUNES DE GARAJES Y APARCAMIENTO. 1. Además del cumplimiento de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 6.4.33., el número de vehículos en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m.<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planes de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

2. Los garajes-aparcamiento para vehículos ligeros deberán destinar al menos un 20% de sus plazas a vehículos grandes.

3. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES

Artículo 6.4.37.-SITUACION. 1. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
  - b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcelas o vía pública.
  - c. En edificios exclusivos.
2. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y el lavado y engrase con exclusión de cualquier otra actividad.

3. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la vía pública.

Artículo 6.4.38.-ACCESO A LOS GARAJES. 1. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

2. Los garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m.<sup>2</sup>, el ancho mínimo del acceso será de 3,4 ó 5 m., según den a calle de más de 14 m., comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m. respectivamente.

3. Los garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m.<sup>2</sup> podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m. y en los de menos de 200 m.<sup>2</sup> sea superior este acceso a 3 m.

4. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m.<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m.

5. En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 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 metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m.<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 10%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 6 m.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Artículo 6.4.39.-CONDICIONES DE DISEÑO. 1. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 m. en cualquier punto.

2. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos coma cincuenta metros (2,50 m.) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m.) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un solo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m.).

3. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas

Anchura del carril	4,6	4,4	4,2	4
Anchura de la plaza	2,2	2,3	2,4	2,5

4. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m.), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m.) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m.) en los de doble sentido.

5. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no podrán superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, bajante, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra.

Artículo 6.4.40.-ASEOS. 1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo.

2. Los de más de 2.000 a 6.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de dos retretes con lavabo.

3. Los de más de 6.000 m.<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 m.<sup>2</sup> de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entrada independiente para señores y caballeros.

Artículo 6.4.41.-ESCALERA. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 m.<sup>2</sup> y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

Artículo 6.4.42. 1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO para cada 500 m.<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 m. debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m.<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m.<sup>2</sup> de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones-hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

3. Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.