

Industrias y almacenes en polígono: Aquellas que por su actividad y/o tamaño no son asimilables por la trama urbana, siendo necesaria su localización en zonas o polígonos específicos.

4.1.2.3. Servicios.

Comprende los usos de: Terciario; Comercial; Residencial Público; Servicios del Automóvil.

Terciario: Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollan gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.

Comercial: El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados:

— Comercio: Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público o a la prestación de servicios privados al público.

— Espectáculos y locales de reunión: Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieran carácter de escena. Se exceptúan aquellos usos que quedan regulados por una normativa específica.

— Bares, cafeterías, restaurantes: Uso correspondiente a los locales destinados a ofrecer estos servicios, incluyendo posibles zonas de permanencia asociadas a los mismos.

Uso Residencial Público: Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquél.

Se considerarán incluidos en este uso todos aquellos edificios cuya organización interna sea semejante a las instalaciones hoteleras.

Servicios del automóvil:

— Garaje-aparcamiento: Uso que comprende los locales, edificios y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles no ligados a otro uso.

— Gasolinera: Instalación con aparatos para el suministro público de carburantes y lubricantes.

La reparación de automóviles tiene la consideración de actividad industrial.

4.1.2.3. Uso básico dotacional.

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos: Espacios libres, Equipamientos e Infraestructuras.

4.1.2.3.1. Espacios libres.

Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc., establecidas con carácter no permanente.

4.1.2.3.2. Equipamientos.

Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultura-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos.

Cultural-Social: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

Religioso: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc.).

Sanitario: Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

Asistencial: Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

Escolar: Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preescolar, EGB y BUP o FP.

Deportivo: Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

Servicios Públicos: Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisarías, cementerios, etc.

4.1.2.3.3. Infraestructuras.

Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

4.2. Confort y seguridad.

A este respecto deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

4.2.1. Condiciones Generales.

De los locales y edificios:

4.2.1.1. Ventilación.

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1

volumen por hora. Esto sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

4.2.1.2. Iluminación.

Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm. del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

4.2.1.3. Pieza Habitable.

Aquella en la que se desarrollan actividades de la estancia o trabajo. Toda la pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Dar a una vía, calle o plaza.

b) Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.

c) Dar a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar al menos las condiciones del patio cerrado.

4.2.1.4. Pieza no Habitable.

Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

4.2.1.5. Habitación en segundas luces.

Aquella habitación interior que está conectada especialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecta al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

4.2.1.6. Oscurecimiento de Locales.

Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

4.2.1.7. Usos permitidos en Sótano.

Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en las condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.2.1.8. Usos permitidos en Semisótano.

Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así se aplicará 4.2.1.7.

4.2.1.9.

No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio.

De los patios:

4.2.1.10. Patio de Manzana.

Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones se definen por el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijan en el cuadro general.

4.2.1.11. Patio de Parcela.

Espacio libre interior a la parcela. Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida en el cuadro general.

4.2.1.12. Patio de Luces.

Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas se fijan en el cuadro general.

4.2.1.13. Patio Abierto.

Se entiende por patio abierto aquél que se desarrolla en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

4.2.1.14. Cuadro General de Dimensionamiento de Patios.

Se entiende por patio abierto aquél que se desarrolla en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

	Distancia entre el paramento con hueco y paño frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
Estancias	1/2 H Min. 4 m.	1/3 H Min. 4 m.	3,70 m.	3,70 m.
Dormitorios, cocinas y Locales de trabajo	1/3 H Min. 3 m.	1/4 H Min. 2,5 m.	2,70 m.	2,5 m.
Escaleras Baños, Tenderos	1/4 H Min. 2,5 m.	1/4 H Min. 2,5 m.	2,5 m.	2,5 m.

4.2.1.15. Construcciones en Patios.

En los patios de manzana y de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación.

Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción.