

Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.2.3.3.2.3. Bares, Cafeterías, Restaurantes.

Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-82, así como las establecidas para los espectáculos y locales de reunión.

4.2.3.3.3. Uso Residencial Público.

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hotelera.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con viviendas o servicios.

Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso servicios, se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

4.2.3.3.4. Servicios del automóvil.**4.2.3.3.4.1. Garajes.**

La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

La altura libre mínima se fija en 2,20 m. admitiéndose 2 m. mínimos en los descuelgues de vigas o instalaciones.

4.2.3.3.4.2. Gasolineras.

Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para industria en edificio exclusivo, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

4.2.4. Condiciones de Uso Dotacional.**4.2.4.1. Espacios Libres.**

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transacciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.2.4.2. Equipamientos.**4.2.4.2.1. Cultural-Social.**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además les serán de aplicación las específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

4.2.4.2.2. Religioso.

A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.

4.2.4.2.3. Sanitario.

Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Norma Básica NBE-CPI-82.

4.2.4.2.4. Asistencial.

Según los usos, se aplicarán las mismas que al cultural (comercio, espectáculos y salas de reunión) y al uso residencial público (vivienda colectiva y hotelera).

4.2.4.2.5. Escolar.

Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso terciario. Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por la norma básica NBE-CPI-82. Las edificaciones escolares deberán ajustarse en cuanto a las condiciones del confort y diseño a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

4.2.4.2.6. Deportivo.

Podrá situarse en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja; o en edificios o espacios de uso exclusivo.

Deberán ajustarse en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE-CPI-82.

Para los recintos deportivos será de aplicación la ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

4.2.4.2.7. Servicios Públicos.

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

4.2.4.3. Infraestructuras.

Se regularán por la normativa que las afecte, por las de los usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías que las gestionen.

4.3. Definiciones Volumétricas.**4.3.1. Parámetros que afectan a la parcela.**

Parcela: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o con vocación urbana.

Solar: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo.

Parcela mínima: Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. En el suelo no urbanizable la parcela mínima o unidad mínima de cultivo viene definida por la legislación agraria.

De acuerdo con el Art. 94.1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Parcela máxima: Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

Parcela no edificable: Son todas aquellas que por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas no puedan ser edificadas.

Esta inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

Alineación: Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos y fichas que separan las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado.

Rasante: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

4.3.2. Parámetros de Posición de la Edificación.

Plano de fachada: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que continen en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Posición de la edificación respecto a la alineación: Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

a) En línea, cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

b) Fuera de línea, cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Remitida, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Retranqueo: Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

Separación a linderos: Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter obligatorio propio del retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

Superficie ocupable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en los planos y en la ordenanza de cada zona.

Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación adosada: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

— En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen toda una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

— Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

— Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por los edificios.

Edificación en manzana cerrada: Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

— Manzanas cerradas compactas: Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas Subsidiarias alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

— Manzanas cerradas con patio: Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

4.3.3. Parámetros de Ocupación.

Fondo Edificable: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Coefficiente de Ocupación: Es la relación máxima, expresada en términos