

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

#### 4.3.3.3.2. Uso Comercial:

4.3.3.3.2.1. Comercio: Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial (ruidos, olores, humos, vibraciones, etc.).

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, mixtos, con usos industriales u otros servicios, o en plantas bajas y/o semisótanos.

Excepto para los comercios establecidos en vivienda unifamiliar, la zona destinada al público en el local comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

— Hasta 100 m<sup>2</sup>., un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup>. más fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>. se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.

— En el caso de que el edificio sea de viviendas colectivas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

— La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15% de la superficie de planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5% de la superficie de planta del local accesible al público.

— Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 Lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

— Los locales 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-82.

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

4.3.3.3.2.2. Espectáculos y Locales de Reunión: Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente.

Si es un uso en edificación con vivienda, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, estará regulado por la Normativa propia del uso industrial anejo a vivienda.

En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la planta primera si está conectada con la baja.

El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas deberán disponer estas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Los locales 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 NBE-CPI-82.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 Lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

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

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

4.3.3.3.3. Uso Hotelero: Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda familiar o colectiva, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hostelera.

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

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.

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.

#### 4.3.3.3.4. Servicios del Automóvil:

4.3.3.3.4.1. 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.

4.3.3.3.4.2. 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.

#### 4.3.4. Condiciones del Uso Dotacional:

##### 4.3.4.1. 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 transiciones.

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.

##### 4.3.4.2. Equipamientos:

4.3.4.2.1. 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.

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

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

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

4.3.4.2.5. 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 de confort y diseño, a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

4.3.4.2.6. Deportivo: Podrá situarse en planta baja y semisótano, 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.

4.3.4.2.7. Servicios Públicos: Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

##### 4.3.4.3. Infraestructuras:

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

#### 4.4. DEFINICIONES VOLUMETRICAS

##### 4.4.1. 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 planteamiento, 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 superficies 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.

Conforme al artículo 18 de las Normas Urbanísticas Regionales, quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación.

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