

de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Regional sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de, al menos 1 m. paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

13. 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. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

14. Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje-aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

15. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, en los que se permite el aprovechamiento del subsuelo, el "Garaje-aparcamiento" deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente y su forjado de techo estará calculado para soportar una sobrecarga de uso de 1.000 kg.

16. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retanqueos obligatorios de la alineación de la vía pública, salvo que expresamente se indique lo contrario.

17. En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

18. Los desagües dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

19. Se permitirán instalaciones de engrase y lavado como anexas a garajes-aparcamiento con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

20. Como anexos a los "Garajes-aparcamiento" se permiten talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalen la Ordenanzas de cada zona.

21. Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

22. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas industriales.

Artº 2.2.24 Condiciones de explotación

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalándose debidamente para a su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Subsección quinta: Almacenes-distribución

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.

Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Subsección sexta: Locales comerciales y tiendas.

Artº 2.2.25. Categorías y definiciones

El grupo "locales comerciales y tiendas" se desarrolla en las siguientes categorías:

A) Comercio detallista tradicional

1. Hasta 200 m². de superficie útil.
2. Con más de 200 m². de superficie útil.

B) Comercio en autoservicio

1. Autoservicios (hasta 120 m² de superficie de útil).
2. Superservicios (de 120 a 400 m²)
3. Supermercados (de 400 m² a 2.000 m²)
4. Hipermercados

C) Establecimientos por secciones

1. Gran almacén (de más de 2.000 m²)
2. Almacén popular (de menos de 2.000 m²)

D) Cash and Carry y venta al por mayor.

1. Especializado (de menos de 500 m²)
2. Alimentación y general

E) Exposición y venta directa en naves

1. Galerías, mercados y centros comerciales (agrupación de pequeños comercios con accesos y servicios comunes)

F) Galerías, mercados y centros comerciales (agrupación de pequeños comercios con accesos y servicios comunes)

Artº 2.2.26. Condiciones Generales

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con

las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios de categoría B2, B3, B4, C y D, y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. La luz 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 inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.

Igualmente se tolerarán espacios destinados a exposición y venta en los siguientes tipos de comercio (según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

— Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería, objetos religiosos y otros.

— Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

— Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música.

— Librería.

— Material para dibujo, pintura y escultura.

— Máquinas de escribir, calcular, multcopistas, cajas registradoras, etc.

— Venta de electrodomésticos

— Venta de artículos para regalo.

En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización de la primera planta de sótano como superficie de ventas, sin las limitaciones del párrafo anterior.

9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.

10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivienda.

11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,60 m.

12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser, como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.

13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m². de superficie total y no se destine a actividades incluidas en la relación del artículo 2.2.36 (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artº 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación

En los locales comerciales con superficie útil igual o superior a 400 m² comprendidos en las categorías B2, B3, C, D1 y F se exige un espacio destinado a carga y descarga dentro de la parcela con una anchura mínima de 5 m. y una superficie mínima de 100 m², en una dependencia única y que disponga del vado correspondiente. Dicha dependencia deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos.

Para la reforma de comercios existentes, la exigencia anterior será de