

CAPITULO VIII.— ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS

SECCION 1ª: USO DE VIVIENDA.

Artículo 45.— Definición y clasificación.

A los efectos de estas Ordenanzas, se considera vivienda o alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada, mediante su uso independiente como tal.

En este uso se consideran tres tipos diferentes de alojamiento:

1.— Vivienda.— Es el alojamiento generalmente ocupado por una sola familia con dos o más habitaciones destinadas a dormitorio y superficie útil mayor de 40 m².

2.— Apartamento.— Es el alojamiento generalmente ocupado por una o dos personas, de una única habitación dedicada a domicilio y superficie útil menor de 40 m².

3.— Residencia colectiva.— Es el alojamiento en que la vida se desarrolla total o parcialmente en forma colectiva por miembros no necesariamente unidos por vínculo familiar.

Artículo 46.— Categorías del uso de vivienda.

Las categorías del uso de vivienda según sus diferentes tipos de edificación, referidas a una única parcela, son:

CATEGORIA A: Una sola vivienda por parcela, un solo apartamento por parcela o una residencia colectiva con un máximo de 6 dormitorios por parcela.

CATEGORIA B: Dos viviendas por parcela, de dos a seis apartamentos por parcela o una residencia colectiva con más de seis dormitorios por parcela.

CATEGORIA C: Tres o más viviendas por parcela o más de seis apartamentos por parcela.

Sus condiciones de edificación están contenidas en las Ordenanzas Generales de Edificación.

SECCION 2ª.— USO DE OFICINAS.

Artículo 47.— Definición.

El uso de oficinas incluye los edificios y locales en los que predominen actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, incluyendo servicios técnicos, de dirección, sucursales bancarias, despachos profesionales, etc..., es decir, básicamente destinados a usos del sector terciario.

Artículo 48.— Categorías del uso de oficinas.

En función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen cuatro categorías:

CATEGORIA A: En cualquier planta de edificio de viviendas, siendo su uso de despacho profesional y con una superficie máxima de 200 m².

CATEGORIA B: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anexo a ellos.

CATEGORIA C: En Edificios independientes.

CATEGORIA C: Formando parte de edificios industriales, parajes o almacenes u otros usos no de viviendas.

Artículo 49.— Condiciones de los locales.

1.— En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel de batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 m.

2.— Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.

3.— Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m²., un retrete y un lavabo; por cada 100 m². o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m². se instalarán con entera dependencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4.— La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los Proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberán cumplir con las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

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

6.— En edificios de oficinas de categorías C y D, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría B, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

SECCION 3ª.— USO DE COMERCIO

Artículo 50.— Definición.

El uso de comercio comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales.

Artículo 51.— Categorías del uso de comercio.

En función de su situación con respecto a la edificación que acoge el uso y en función de su tamaño, se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORIA A: Situados en Planta Baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anejo a ellos.

CATEGORIA B: En edificios independientes.

CATEGORIA C: Formando parte de edificios industriales, parajes o almacenes u otros usos no de viviendas.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que pueden proporcionar y previsión de aparcamientos.

Artículo 52.— Condiciones de los locales.

a) Comercio.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

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

2.— Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la Planta Baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unidos a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro.

3.— Los comercios de categoría A que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unidos a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

4.— Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

5.— Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m². se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6.— En los locales comerciales que formen un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales industriales.

7.— La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberá cumplir las disposiciones vigentes quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adoptan las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

SECCION 4ª.— USO PUBLICO.

Artículo 53.— Condiciones del uso público.

El uso público en sus aspectos más genéricos se clasifica en los siguientes grupos:

— Residencial: comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.

— Espectáculos: Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos destinados a teatros, cines, plazas de toros, etc.

— Salas de reunión: corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto cafés, restaurantes, salas de baile, y similares.

— Religioso: comprende los edificios destinados al culto religioso o vida conventual.

— Cultural: incluye los edificios y locales destinados a la Enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a Museos, Bibliotecas y Salas de Conferencias.

— Deportivo: en él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular y comercial.

— Benéfico-Sanitario: se consideran en el mismo los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

— Centros y Equipamientos Municipales y Supramunicipales.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso público citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.