

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., más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m². se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar 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.

III-3.- USO DE COMERCIO.

III-3-1.- DEFINICION.

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

III-3-2.- CATEGORIAS 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 garajes o almacenes u otros usos no de vivienda.

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 puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

III-3-3.- 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 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 unido éste por una escalera de ancho mínimo a un metro.

3.- Los comercios de categoría «A» que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido 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 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 comunicar 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 adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

III-4.- USO PUBLICO

III-4-1.- CONDICIONES DEL USO PUBLICO

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 o comercial.

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

- Centros y Equipamientos Municipales 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.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se superen los 40 db (A) en su parte exterior o los 28 db (A) desde las 10 h. de la noche a las 8 de la mañana o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que su legislación específica determine.

III-5.- USO DE INDUSTRIA

III-5-1.- DEFINICION

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

III-5-2.- CLASIFICACION

Desde el punto de vista de su potencial de integración e incidencia urbanística se clasifica el uso industrial en las siguientes categorías:

CATEGORIA «1».- Engloba las actividades artesanales de pequeña entidad que no representan molestias para las viviendas.

Tienen las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima de techo: 100 m².

- Potencia máxima instalada: 10 cw.

- Ruidos y vibraciones: Ver Normas de Protección Ambiental de las presentes Normas.

CATEGORIA «2».- Engloba las actividades industriales compatibles con el uso residencial, ubicadas en zonas urbanas o urbanizables, con calificación no industrial.

Tienen las siguientes limitaciones:

- Ubicación: Podrán situarse en edificios destinados a vivienda siempre que se ubiquen en Planta Baja, Planta Primera o edificios anexos. Deberán contar con accesos independientes, y el Proyecto de construcción e instalación garantizará la protección adecuada de molestias a las viviendas, de acuerdo a la Normativa de Protección Ambiental de las presentes Normas. En su caso, y cuando la Normativa de su área respectiva lo permita específicamente, podrá permitirse la situación en edificio independiente.

- Superficie máxima de techo: 200 m².

- Potencia máxima instalada: 20 cw.

- Ruidos y vibraciones: Ver Norma de Protección Ambiental a las presentes Normas.

CATEGORIA «3».- Engloba las actividades propiamente industriales.

Tienen las siguientes limitaciones:

- Ubicación: exclusivamente en suelo calificado como Industrial.

- Superficie máxima de techo: sin limitación

- Potencia máxima instalada: Sin limitación.

CATEGORIA «4».- Engloba las actividades industriales directamente vinculadas al carácter y uso agropecuario o forestal, ubicados en suelo no urbanizable.

III-5-3.- INSTALACIONES EXISTENTES

Las instalaciones industriales de las categorías «1» y «2» existentes a la aprobación de las Normas Subsidiarias que pretendan ser ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo que se establecen en los epígrafes relativos a sus condiciones específicas, siempre que se cumplan las siguientes determinaciones: