

*Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Quel (Continuación)* III.A.336

— 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-91.

— 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 éstas 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-91.

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-91, 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 hotelera.

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

Cuando el uso hotelero 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-91.

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 hotelero (vivienda colectiva, residencial).

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-91. 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-91.

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. PARAMETROS 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.

PARCELA MINIMA: 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.

De acuerdo con el Art. 258 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 MAXIMA: 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: Es toda aquella que, por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas, no pueda ser edificada.

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

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. 14 de la Ley del Suelo.

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

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

Con el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales, podrán efectuarse retoques puntuales en la alineación, tales como achaflanamientos etc., siempre que no conlleven un recorte del suelo público.

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

##### 4.4.2. PARAMETROS DE POSICION DE LA EDIFICACION:

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 contiene 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 EDIFICACION: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION: Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

— En línea, cuando la alineación y la línea de edificación son