

TITULO VIII.**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.****CAPITULO 1.****CONTENIDO Y ALCANCE.****Artículo 08.01.Reglamentación de Usos.**

La presente reglamentación de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en las Normas Urbanísticas Municipales, regulando sus regímenes de compatibilidad, y los efectos de dicha ordenación en la sustitución o mantenimiento de usos existentes.

Artículo 08.02.Clases de usos según la ordenación.

1. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.
2. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones fijadas en estas normas o en las de los documentos de planeamiento que las desarrollen.
3. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y fijan los usos básicos que, sujetos a sus propias condiciones, podrían asentarse en cada zona.

Artículo 08.03.Clases de usos según su naturaleza.

1. Se considerarán de uso público, a los efectos de estas Normas y de las Figuras de Planeamiento que desarrollen estas Normas.

A. Los usos y servicios realizados por la Administración, sobre bienes de dominio público o de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

- B.** Los servicios propios de la Administración cuya ejecución esté cedida a particulares mediante concesión administrativa, siempre que se realicen sobre bienes de dominio público.
2. Se considerarán de uso privado todos los que se desarrollan en bienes de propiedad particular o los que no tienen carácter público conforme al párrafo precedente.

Artículo 08.04. Articulación entre clases de usos.

1. La coexistencia de usos básicos dentro del mismo edificio o parcela estará condicionada por el régimen de incompatibilidades que se fija en estas Normas con carácter general para todo el ámbito del término municipal.
2. La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Básicos, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.
3. En función de su adecuación a los distintos ámbitos del territorio, los usos se clasifican en:
- A. Usos predominantes
 - B. Usos compatibles
 - C. Usos prohibidos

Artículo 08.05. Relación entre la ordenación de usos y los usos permitidos o existentes.

1. Los usos que estas Normas asignan a las distintas áreas se consideran como usos propuestos.
2. Los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen la calificación de uso existente.
3. Se considerarán usos autorizables los usos existentes de hecho en la fecha de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas Normas para cada uso a efectos de legalización. Asimismo, serán autorizables:
- A. Los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentre incluido en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación, y siempre que cumpla las condiciones mínimas antes citadas.
 - B. Los usos temporales establecidos por plazo limitado, y los establecidos por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

C. Los usos que, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por la legislación regional de urbanismo.

4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando la persona natural o jurídica que ostenta su titularidad cese en el ejercicio del mismo totalmente o en el local o predio en que estuviera instalado.

Cuando se produzca la supresión o extinción de un uso tolerado éste sólo podrá ser sustituido por un uso permitido por el planeamiento vigente.

Artículo 08.06. Usos en situación fuera de ordenación.

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando faltaren más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

2. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

3. Cuando se produjese la supresión o extinción de un uso fuera de ordenación, no se podrá alquilar, vender o traspasar el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local siempre que se destine a un uso permitido.

CAPITULO II.**USOS BASICOS****Artículo 08.07.Relación de Usos Básicos.**

A efectos de aplicación de estas Normas se considerarán los siguientes Usos Básicos:

1. Vivienda
2. Comercio y Servicios
3. Oficinas
4. Hospedaje
5. Hostelería
6. Espectáculo y Reunión
7. Taller
8. Almacén
9. Industria
10. Garaje-Aparcamiento
11. Colectivo escolar
12. Colectivo asistencial
13. Colectivo general
14. Deportivo
15. Parques y jardines
16. Viario y comunicación.
17. Servicios urbanos.

SECCION 1ª: Vivienda. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.08.Definición.**

Edificio, o parte de él, destinado a la residencia de personas.

Artículo 08.09.Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Vivienda unifamiliar: es la construida sobre parcela independiente y exclusiva; podrá albergar la residencia de uno o dos núcleos familiares de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

2ª Vivienda plurifamiliar: es el edificio con acceso -ya sea peatonal o rodado- y elementos comunes a varias viviendas familiares.

3ª Local de vivienda: construida sobre parcela compartida con otro uso no-residencial, destinada a un sólo núcleo familiar y adscrita al uso principal que se desarrolla.

4ª Vivienda comunitaria: se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.

Se establecen las siguientes subcategorías:

- A. Hasta 10 dormitorios ó 200 m²
- B. De 11 a 25 dormitorios ó de 201 m² a 500 m²
- C. De 26 a 50 dormitorios ó de 501 m² a 1.500 m²
- D. Sin limitación.

Artículo 08.10. Capacidad.

1. Sin perjuicio de lo establecido sobre apartamentos y estudios, no se admiten viviendas inferiores a 50 metros cuadrados útiles.

2. La altura libre interior mínima de una vivienda es de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:

- a) Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos; la altura libre mínima en estos casos será de 2,20 metros.
- b) Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura mínima habitable será 1,50 metros. Al menos el 50% de la superficie de cada estancia tendrá una altura igual o mayor de 2,50m. A estos efectos no se considerará la superficie que tenga una altura inferior a 1,50 m. ni la superficie útil habitable situada bajo las buhardillas.

Artículo 08.11. Organización y programa.

Toda vivienda se compartimentará de acuerdo a las siguientes características:

- a) Estancia, en la que pueda inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro mínimo, con lado mínimo 2,00 metros y una superficie en función de la superficie útil de acuerdo al cuadro adjunto.
- b) Cocina, que no sirva de paso único a otra dependencia vividera, y en la que la distancia entre paramentos enfrentados sea de 1,80 metros como mínimo en cualquier posición y una superficie útil de acuerdo al cuadro adjunto. Se admiten cocinas vinculadas al salón o al comedor siempre que sus superficies conjuntas, tendedores, ventilación etc. cumplan los mínimos exigidos para el caso de que fueran independientes.

<i>Vivienda mayor de (m²)</i>	<i>Estancia mayor de (m²)</i>	<i>Cocina mayor de (m²)</i>
50	14	7
65	16	8
75	18	9
90	20	10

- c) Con independencia de la superficie de la vivienda, se podrá disponer el número de dormitorios que se precisen. En todo caso existirá un dormitorio principal, con superficie útil mínima de 10 m², sin contabilizar la ocupada por el armario empotrado; en el que se pueda inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro como mínimo; al menos con una de las paredes que la configuren mayor de 3,00 m.
- d) En el resto de los dormitorios deberá poderse inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.
- e) Cuarto de aseo de superficie igual o mayor de 4,00 m², con lavabo, inodoro, bidé y bañera de longitud mínima 1,20 metros.
- f) A partir de superficies útiles de vivienda mayores o iguales a 65 m² se dispondrá de un cuarto de aseo adicional con lavabo, inodoro y baño o ducha, con superficie mínima de 3,00 m².
- g) Vestíbulo, obligatorio para viviendas mayores de 65 m², que tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m² y en el que quede una área libre de 1,20 m x 1,50 m, descontando el barrido de la puerta.
- h) Tendedero de, al menos, 2,00 m² en superficie específica cubierta y abierta que no podrá gotear sobre espacio público exterior, quedando oculto desde la vía pública por un sistema adecuado de celosías o similar. El tendedero podrá ser sustituido por 5 metros de cuerda para tender ropa, en patio de luces o parcela o en dependencia expresa al uso, siempre oculto desde vía pública o espacio libre o exterior accesible.
- i) Pasillos interiores, que tendrán una anchura mínima de 0,90 metros si su longitud total es inferior a 3,60 metros, y de 1,00 metros si su longitud es superior, siempre libre de obstáculos en todo su recorrido.
- j) Las escaleras interiores cumplirán las dimensiones mínimas establecidas por el documento básico DB.SUA. SUA1 para escaleras de uso restringido.

Artículo 08.12. Accesos.

1. Toda vivienda debe ser accesible, directamente o a través de un espacio de acceso común.
2. Se considera que una vivienda es de acceso directo sólo cuando se ingresa en ella desde el espacio libre exterior. En este caso no serán de aplicación las condiciones relativas a dispositivos de acceso común.
3. Si se accede desde un espacio de acceso común se cumplirá, además de las normas de los artículos 07.68 al 07.74, lo siguiente:

A. Las dimensiones del espacio de acceso común de un edificio con viviendas se calcularán considerando la ocupación potencial de las viviendas a que sirve y las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio impuestas por el Código Técnico de la Edificación.

B. Los núcleos verticales del espacio de acceso común de un edificio con viviendas no podrán separarse de la fachada de acceso más de 15 m. Cada espacio de acceso común de un edificio con viviendas sólo podrá servir, como máximo, a 50 ocupantes potenciales por planta. La distancia máxima hasta él desde algún punto de la vivienda será de 15 metros.

C. Las escaleras del espacio de acceso común en edificios de viviendas deberán tener iluminación y ventilación natural. Para alturas iguales o menores de baja más dos plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación tenga una superficie no inferior a 1 m² en todo el recorrido de la escalera. Para alturas mayores, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos a patio o fachada con una superficie mínima de 1 m² en cada planta. Las mesetas tendrán una profundidad mínima igual al ancho de la escalera y no podrán estar partidas por un escalón.

E. El espacio de acceso común tendrá un nivel de iluminación mínimo de 40 lux medidos al nivel del suelo en todo su recorrido, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto. El temporizador de alumbrado atenderá a la lentitud de movilidad reducida. Los pulsadores de alumbrado deberán ubicarse en lugares que permitan una fácil localización.

Artículo 08.13. Condiciones de relación con el exterior.**1. Relación con calle y patio:**

A. Toda vivienda ha de ser exterior, debiendo participar de la vida de la calle, por lo que no se admiten viviendas en sótano o semisótano ni viviendas a patio.

B. El cerramiento exterior de toda vivienda deberá incluir parte de fachada visible frontalmente desde el espacio público exterior (1 metro de frente de fachada como mínimo por cada ocupante potencial) que lleve incorporadas ventanas. Al menos una de tales ventanas permitirá el acceso de un paralelepípedo de 1x2x0,5 metros.

C. Las viviendas en planta baja deberán tener situados sus huecos a una altura mínima de 1,25 m desde la rasante, cuando asomen directamente a vía o espacio público. En viviendas unifamiliares se fija en 1,00 m.

D. El suelo del espacio habitable de una vivienda en planta baja estará siempre por encima de una cota de 0,5 m. por debajo de la rasante oficial. El techo de la vivienda se elevará al menos 1,70 m. sobre la rasante del terreno en el espacio libre privado.

2. Iluminación natural:

A. Toda vivienda ha de recibir luz natural, por lo que se exige que a través de toda ventana sea visible la bóveda celeste desde algún punto del suelo alejado 1,50 m. del cerramiento exterior, bajo la más desfavorable de las condiciones de edificación actual o propuesta por la ordenación urbanística.

B. En suelo urbano puede sustituirse la anterior exigencia por la de dimensiones mínimas de los patios a que abran los huecos, según el siguiente cuadro:

Uso del local	Distancia entre paramentos
Cocina	1/4 H. y mínimo 3 m

Escalera y locales no viviendas	1/5 H. y 3 m. mínimo

Espacios de estancia, dormitorio, trabajo	1/3 H. y 3 m. mínimo

H.: Altura del paramento más alto que forme el patio.

C. Todo espacio compartimentado de la vivienda, excepto pasillos, baños y aseos, ha de estar iluminado naturalmente. (Excepciones: las cocinas de apartamentos y estudios, en su caso).

D. La iluminación y ventilación de aseos y cocinas de viviendas unifamiliares podrá realizarse por medio de lucernarios de dimensión no inferior a 0,40 m², para aseos, y 0,80 m², para cocinas, con superficie practicable no inferior al 25% en ambos casos.

3. Ventilación. La orientación y distribución de la vivienda deberán ser tal que el viento que pueda soplar tenga salida por huecos diferentes a los de la entrada.

4. Aislamiento:

A. Toda vivienda debe estar suficientemente protegida frente a los efectos del frío exterior, del calor exterior, del viento de la lluvia, de la humedad del terreno y de la luz.

B. Por delante de los huecos acristalados expuestos al sol estará prevista la posibilidad de instalación de una eficaz protección escamoteable (persiana, toldo,...) fácilmente accionable por el usuario.

C. Por dentro de los huecos acristalados estará prevista la posibilidad de instalación de una eficaz protección escamoteable (contraventanas, cortinas...) frente al enfriamiento nocturno fácilmente accionable por el usuario.

D. Mediante las protecciones exterior o interior debe garantizarse la posibilidad de un oscurecimiento total.

Artículo 08.14. Instalaciones.

1. Los requerimientos superficiales de los patinejos de instalaciones vendrán establecidos por la normativa sectorial.
2. Toda vivienda estará suficientemente abastecida de agua limpia y potable, garantizándose los caudales instantáneos mínimos en los aparatos domésticos, incluso lavadora y lavavajillas.
3. Toda vivienda estará suficientemente abastecida de energía: la potencia instalada deberá satisfacer la demanda energética del alumbrado interior, los electrodomésticos, la cocina, la producción de agua caliente sanitaria y la calefacción necesaria para mantener una temperatura interior en las piezas vivideras de 18· C cuando la exterior es de -5· C. La energía podrá obtenerse mediante suministro eléctrico, combustibles o, preferentemente, solar u otros (eólico, bomba de calor, etc.), convenientemente transformada en energía eléctrica o calor.
4. Toda vivienda evacuará adecuadamente las aguas sucias, acometiendo a la red municipal de saneamiento si se encuentra en suelo urbano o mediante fosa séptica con dispositivo absorbente en suelo no urbanizable.
5. Toda vivienda dispondrá de un sistema de aireación por conductos con extractor eléctrico en cubierta para evacuar el aire viciado en cocinas (independientemente de los huecos de fachada y conductos de humos y gases) y en aseos (si no ventilan directamente al exterior o a patio). Se admiten otras soluciones mejor fundadas que garanticen el tiro forzado en cualquier circunstancia climatológica avaladas por la responsabilidad del técnico competente.
6. Toda vivienda estará satisfactoriamente comunicada, disponiendo de acceso a la red telefónica, toma de antena de TV y FM y buzón de correos. Los buzones de correos se dispondrán en la planta de acceso del dispositivo de acceso público de los edificios de viviendas; las viviendas con acceso directo tendrán sus buzones accesibles desde el espacio público. El buzón más elevado no estará a más de 1,50 m. del suelo. Será de aplicación el Reglamento de Servicio de Correos en los aspectos en que sea más restrictivo o no queden regulados por las presentes normas.

Artículo 08.15. Espacios comunes.

Todo edificio que reúna diez o más viviendas deberá disponer de un espacio al aire libre adecuado para juego de niños. Dispondrá, igualmente, de una habitación para reunión de vecindad de dimensiones adecuadas al número de viviendas. Asimismo, los edificios de viviendas sin cuartos trasteros comunicados mediante rampas con el espacio público, dispondrán de cuarto para estacionamiento de coches de niños y bicicletas, comunicado mediante rampas con el nivel de acceso o alternativamente mediante ascensor, a razón de:

- 1 m² por vivienda o apartamento, las 20 primeras.
- 0,5 m² por vivienda o apartamento de exceso sobre las 20, hasta un total de 50.
- 0,2 m² por cada vivienda o apartamento que exceda de 50.

Artículo 08.16. Trasteros.

Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta baja, bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:

- La superficie de iluminación y ventilación natural, no podrá ser superior a 0,10 m². por trastero.
- No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión mayor de 12 m², **excepto en categoría 1ª, vivienda unifamiliar, donde no se limita su superficie.**
- No ser su número superior al número de viviendas más dos.
- Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.

Artículo 08.17. Condiciones de diseño y servicios en apartamentos y estudios.

1. Se entiende por "apartamento" el alojamiento de un solo dormitorio y condiciones menos exigentes que las de vivienda mínima. La superficie útil será menor de 50 m², e incluirá:

- estancia, de 12 m² útiles como mínimo.
- dormitorio, de 10 m², más armario.
- aseo, de 3 m² (compuesto por baño o ducha, inodoro y lavabo).
- cocina, de 4 m². Se podrá disponer la cocina incorporada a la sala de estar con una superficie total equivalente a la suma de ambas.

2. Se admite como variante del apartamento el "estudio", formado por estancia y dormitorio unidos, además del aseo y cocina, con las mismas características del anterior y una superficie útil total comprendida entre 20 y 30 m².

3. El baño no dará directamente a la estancia en ningún caso. Al menos una habitación será exterior. La cocina podrá tener ventilación forzada con doble salida de humos y gases y ventilación. La caldera o calentador dispondrán de chimenea propia. En toda cocina se dispondrá como mínimo alojamiento para fregadero, frigorífico, lavadora o lavavajillas y cocina.

4. Rigen para apartamentos y estudios las condiciones de capacidad, accesibilidad, exteriorización, soleamiento, iluminación natural, ventilación, aislamiento e instalaciones señaladas en los artículos precedentes. De las condiciones de compartimentación sólo rigen aquéllas que no contradigan lo prescrito en este artículo.

Artículo 08.18. Condiciones de diseño y servicios en locales de vivienda en reestructuración y/o incluida en un edificio con algún grado de protección

1. Las condiciones de las dependencias existentes en los locales citados, serán autorizables y objeto de licencia municipal, previa presentación, junto con el proyecto, de la documentación adecuada, gráfica y fotográfica, en que quede reflejada la situación actual del edificio. No serán autorizables:

A. Los locales de viviendas en sótanos o semisótanos o totalmente interiores.

B. Aquellas piezas existentes previas a la reestructuración, menores de 5 m² o interiores, salvo que se dediquen a uso de despensa, ropero, o aseo, y nunca a cocina, estancia o dormitorio.

C. Las cocinas y baños sin ningún tipo de ventilación natural o forzada estática.

D. Las alturas libres, de suelo a techo, inferiores a 2,20 metros.

2. Cuando las actuaciones que se proponen contemplen la redistribución de locales o plantas, y sin perjuicio de otra normativa específica de aplicación, cumplirán las condiciones específicas de diseño en cuanto a la compartimentación y vivienda mínima, para el uso de vivienda de los artículos precedentes, salvo lo siguiente:

A. La instalación de tendedero no será obligatoria.

B. El acceso a los baños se podrá realizar a través de otras dependencias, aunque no de forma directa.

C. El acceso a los dormitorios se podrá realizar a través de otras dependencias, salvo cocinas, aseos, galerías o similares.

D. Las alcobas de tipo italiano, ventiladas a través de otras piezas se autorizarán siempre que:

- Cada una de ellas tenga una superficie mayor de 6 m², estén comunicadas por un hueco practicable mayor de 4 m², y se asegure la ventilación en todo momento por otro hueco de al menos 1,50 m².

- Que en cada una de las piezas se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- Que el paramento más alejado de fachada no distará, en ningún punto más de 8 m.

E. Los huecos deberán mantenerse con la superficie acristalada y practicable para la ventilación, la proporción en relación con la superficie útil de la pieza respectivamente de 1/10 y 1/20.

F. No se podrán condenar los accesos a las piezas interiores que no resulten habitables, por condiciones de salubridad e higiene.

G. La superficie de galerías y miradores no computarán como superficie útil de las piezas habitables contiguas, ni añadirse a éstas suprimiendo las puertas de separación.

3. En las actuaciones que conlleven la división de viviendas los servicios e instalaciones se realizarán de forma tal que no se saturen las conducciones de acometidas y desagües existentes. Las obras de acondicionamiento de los servicios serán respetuosas con el resto de los elementos del edificio, para lo que se intentará su ocultamiento.

4. En viviendas incluidas en un edificio con algún grado de protección, y en pro de no comprometer la integridad tipológica o estructural del edificio protegido, no serán de aplicación las condiciones de programa establecidas en el artículo 08.11, debiéndose presentar una propuesta coherente que recabe la conformidad de la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 08.19. Condiciones especiales para vivienda, categoría 1ª (unifamiliar).

1. La iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a 0,40 m² para aseos y 0,80 m² para cocinas, con superficie practicable no inferior al 25% en ambos usos.

Artículo 08.20. Condiciones especiales para vivienda, categoría 3ª (local de vivienda).

1. Cumplirán las condiciones establecidas para las categorías 1ª ó 2ª según cuál sea la que mejor refleja la situación que ocupen con relación al edificio o parcela en la que estuvieran emplazados.

2. Se podrá acceder a ellas directamente desde el exterior sin necesidad de atravesar espacios interiores o dependencias ocupadas por otros usos.

3. No podrán accederse a ellas directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta, siendo la exterior resistente a 90 minutos de fuego.

Artículo 08.21. Condiciones especiales para vivienda, categoría 4ª (comunitaria).

1. Cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

A. Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m², las de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m² por persona.

B. Disponer como mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción de los definidos para vivienda familiar, con la salvedad de poder sustituir la bañera por ducha.

C. Deberán disponer de una estancia común de tamaño nunca inferior a 16 m² y en todo caso de al menos 2,5 m² por persona.

D. Deberán disponer de una cocina-oficio de tamaño nunca inferior a 8 m² y, en todo caso, de al menos 1 m² por persona.

E. Cumplir las demás condiciones propias de uso de vivienda, que fueran de aplicación.

2. Deberán asimismo cumplir las condiciones específicas que pudieran serles de aplicación en cada tipo de colectividad a que pertenezca, sin perjuicio de lo determinado en estas normas y demás disposiciones que les sean de aplicación.

Artículo 08.22. Regímenes de protección.

1. Las viviendas que vayan a acogerse al régimen de protección oficial se registrarán en cuanto a condiciones de programa, diseño y condiciones tecnológicas por la normativa correspondiente al régimen de protección, en lo que fueran de aplicación; en el resto lo serán por las presentes Normas. Las viviendas que no fuesen a acogerse al régimen de protección se registrarán en todo por estas Normas.

2. Para viviendas de Promoción Pública serán de aplicación exclusiva las condiciones de diseño y calidad referidas a las mismas, vigentes en el momento de la aprobación del proyecto.

3. Para poder aplicar lo indicado en el punto anterior, se acompañará a la solicitud de licencia la documentación suficiente para acreditar la seguridad de adscripción de la vivienda al correspondiente régimen de protección.

4. Para las viviendas libres serán de aplicación las condiciones que se desarrollan en la normativa municipal sin perjuicio de lo dispuesto en normativas sectoriales de obligado cumplimiento.

SECCION 2ª: Comercio. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.23. Definición.**

Locales abiertos al público, destinados a la venta y exposición de mercancías o a la prestación de servicios privados, de carácter no administrativo.

Artículo 08.24. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo.
- 2ª Local comercial en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial.
- 3ª Local comercial en planta baja con o sin sótano.
- 4ª Local comercial en planta primera unida a planta baja
- 5ª Al aire libre.
- 6ª Despacho profesional, integrado en la vivienda para el trabajo exclusivo del usuario habitual de la vivienda.

Artículo 08.25. Condiciones de relación con el exterior.

Los locales comerciales deberán tener acceso independiente y exclusivo desde la calle, salvo los ubicados en galerías o pasajes comerciales, siempre que la superficie de cada uno de los locales sea inferior a 200 m².

Artículo 08.26. Condiciones de relación con otros locales.

La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los locales comerciales u otros establecimientos 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 puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Artículo 08.27. Accesibilidad.

1. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en el capítulo 10 del Título VII, Accesibilidad Interior, de las presentes normas para los espacios de acceso común a los edificios.

2. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1,00 m.
3. En los locales con más de 750 m² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1.40 m.

Artículo 08.28. Organización.

1. La zona destinada al público del local tendrá una superficie mínima de 6 m².
2. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales será de 2,70 m.
3. Los locales comerciales que se establezcan **en primer sótano y semisótano** no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto, la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. En los locales con superficie inferior o igual a 150m² construidos en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas será la suficiente para la ubicación de una escalera con las condiciones mínimas establecidas en el DB-SU del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere. En el caso de locales con superficie superior a 150m² construidos en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m². Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras.

Las condiciones detalladas en el presente número son aplicables en los locales que se implanten en primer sótano y semisótano y en el situado en el espacio inmediatamente superior ó entre éste y la primera planta, convirtiéndose la disposición vertical de uno sobre otro en condición necesaria.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.

4. En los edificios comerciales en los que se disponga luz y ventilación artificial no serán obligatorias las zonas de contacto previstas para locales comerciales.

Artículo 08.29. Instalaciones.

1. La iluminación y ventilación se realizarán por medios naturales. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
2. Se exige la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

Artículo 08.30. Condiciones de higiene.

1. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 200 m²., un retrete y un lavabo; por cada 200 m². más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m². se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
2. En edificios o locales donde se instalen varias entidades comerciales podrán compartirse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 08.31. Condiciones de seguridad.

1. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.
2. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y de protección frente al ruido establecidas en el Código Técnico de la Edificación, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.
3. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones, etc...

Artículo 08.32. Condiciones especiales.

Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes normas.

Artículo 08.33. Condiciones especiales de las galerías o pasajes comerciales.

1. En las galerías comerciales o pasajes los espacios de acceso público a los locales tendrán una dimensión mínima de paso libre de 4 metros.
2. Cada local cumplirá con las condiciones exigidas a los locales independientes.
3. Podrán tener servicios higiénicos y de mantenimiento comunes, en las condiciones del apartado 2 del artículo 08.30.

Artículo 08.34. Condiciones especiales para las grandes superficies.

1. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales, con superficie de venta superior a 800 m² requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial y urbanística de la zona y de la Villa. Con esta información, el órgano competente del Ayuntamiento decidirá.
2. Se dispondrá dentro de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m., que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² más de superficie de venta.
3. La dotación de aparcamiento es de 6 plazas por cada 100 m² de superficie comercial, que se localizarán en la propia parcela, y convenientemente proyectadas para reducir su impacto visual.
4. Podrán constituirse áreas comerciales con la agrupación de galerías e hipermercados, cumpliendo conjuntamente con las Normas que regulan cada uno de ambos.

Artículo 08.35. Condiciones especiales de diseño y servicios en locales comerciales objeto de reestructuración.

1. Las condiciones existentes en los locales citados, serán autorizables y objeto de licencia municipal, previa presentación, junto con el Proyecto de documentación adecuada, gráfica y fotográfica, en que quede reflejada la situación actual del edificio. No serán autorizables:
 - A. Los locales comerciales ubicados únicamente en sótanos o semisótanos o totalmente interiores.
 - B. Las alturas libres, de suelo a techo, inferiores a 2,35 m.
2. Los servicios e instalaciones se realizarán de forma tal que no se saturen las conducciones y desagües existentes. Las obras de acondicionamiento de los servicios serán respetuosas con el resto de los elementos del edificio por lo que se obligará a su ocultamiento.
3. Sin perjuicio de otra normativa de aplicación, cumplirán las condiciones específicas de diseño para el uso de comercio.

Artículo 08.35.bis Condiciones específicas de uso en la categoría 6ª

Serán de aplicación las condiciones específicas de uso del uso básico vivienda.

Artículo 08.36. Condiciones mínimas a efectos de legalización.

A los efectos del artículo 08.5. se consideran como mínimas las condiciones de los artículos 08.26, 08.28.1 y 3 y 08.30.

SECCION 3ª: Oficina. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.37. Definición.**

Locales en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, despachos profesionales o análogos.

Artículo 08.38. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo
- 2ª Local de oficina en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial.
- 3ª Local de oficina en planta baja con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.
- 4ª Local de oficina en planta baja, planta primera, semisótano y sótano
- 5ª Local de oficina en edificios residenciales, nunca situados por encima de plantas con uso de vivienda.
- 6ª Despacho profesional, integrado en la vivienda para el trabajo exclusivo del usuario habitual de la vivienda.

Artículo 08.39. Accesibilidad.

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda si no es a través de una dependencia o paso intermedio. Se prohíben en sótanos y semisótanos locales que impliquen estancia de trabajo prolongado.
2. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en el Capítulo 10 del Título VI, Accesibilidad Interior, de las presentes normas, para los espacios de acceso común a los edificios.
3. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1,25 m.

Artículo 08.40. Organización.

La altura libre mínima de locales de oficina es, en planta baja, 2,70 m.; en el resto de las plantas: 2,50 m.

Artículo 08.41. Instalaciones.

Los locales de oficinas tendrán luz y ventilación natural. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento en el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente; en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Artículo 08.42. Condiciones de higiene.

1. Las oficinas 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. En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán compartirse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 08.43. Condiciones de seguridad.

1. 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 Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio, de Protección frente al Ruido y de Ahorro de Energía establecidas en el Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituyere, así como las que sean de aplicación en material de la reglamentación ambiental que se recogen en los usos industriales.

3. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Artículo 08.44. Condiciones especiales de diseño y servicios en locales de oficina objeto de reestructuración.

1. Las condiciones existentes en los locales citados, serán autorizables y objeto de licencia municipal, previa presentación junto con el Proyecto, de la documentación adecuada, gráfica y fotográfica, en que quede reflejada la situación actual del edificio. No serán autorizables:

A. Los locales de oficina ubicados únicamente en sótano o semisótano o totalmente interiores.

B. Aquellas piezas existentes previas a la reestructuración, menores de 5 m² o interiores, salvo que se dediquen a almacén o aseo y nunca a lugar de trabajo.

C. Los baños o aseos sin ningún tipo de ventilación natural o forzada estática.

D. Las alturas libres, de suelo a techo, inferiores a 2,35 m. en planta baja y 2.20 m. en plantas superiores.

2. Los servicios e instalaciones se realizarán de tal forma que no se saturen las conducciones y los desagües existentes. Las obras de acondicionamiento de los servicios serán respetuosas con el resto de los elementos del edificio, por lo que se obliga a su ocultamiento.

3. Sin perjuicio de otra normativa de aplicación, cumplirá las condiciones específicas y de diseño para el uso de oficina.

Artículo 08.44.bis Condiciones específicas de uso en la categoría 6^a

Serán de aplicación las condiciones específicas de uso del uso básico vivienda.

Artículo 08.45. Condiciones mínimas a efectos de legalización.

A los efectos del artículo 08.5. se consideran como mínimos los artículos 08.39.1 y 08.42.

SECCION 4ª: Hospedaje. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.46. Definición.**

Locales al servicio público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes, como hoteles, fondas, pensiones, alojamientos de turismo rural, etc....

Artículo 08.47. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.

2ª Local de hospedaje en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial.

3ª Local de hospedaje en edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.

Artículo 08.48. Accesibilidad.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, son de aplicación los artículos 08.26, 08.27 y 08.28.3 del uso básico de comercio.

Artículo 08.49. Organización.

1. La altura libre interior mínima de las zonas destinadas al público será de 2,70 m. Los demás locales se adecuarán en cuanto a la altura, a las condiciones fijadas para el uso de vivienda.

2. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 08.17 para los apartamentos y estudios.

Artículo 08.50. Condiciones de relación con el exterior.

Será de aplicación el artículo 08.13 del uso básico de vivienda.

Artículo 08.51. Instalaciones.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propio, serán de aplicación los artículos 08.14, del uso básico de vivienda, y 08.29.2 del uso básico de comercio.

Artículo 08.52. Condiciones de higiene.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, será de aplicación el artículo 08.30.1 del uso básico de comercio para las zonas comunes, con la singularidad de contemplar un retrete y un lavabo hasta los 100 m².
2. Toda habitación irá provista de baño o ducha.
3. En el caso de casa rural de alquiler, no será de aplicación el número anterior, regulándose las condiciones de higiene por el uso básico de vivienda
4. En caso de casa rural de alojamiento compartido será de aplicación las condiciones de higiene del presente uso básico.

Artículo 08.53. Condiciones de seguridad

Será de aplicación el artículo 08.31 del uso básico de comercio.

Artículo 08.54. Condiciones especiales para hospedaje, categoría 3ª (locales de hospedaje en edificios residenciales).

1. La capacidad máxima de esta explotación será de hasta 20 habitaciones/40 camas.
2. Si la instalación hostelera dispone de escalera y ascensores de uso exclusivo, no se impondrá ninguna limitación de capacidad, siempre que cumplan las condiciones que rigen para esta clase de establecimientos.

Artículo 08.55. Condiciones mínimas a efectos de legalización.

A los efectos del artículo 08.5., se considerarán como mínimas las condiciones expresadas en los artículos 08.49., 08.50. y 08.52. de estas normas.

SECCION 5ª: Hostelería. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.56. Definición.**

Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas, tales como restaurantes, bares, bares musicales y similares.

Artículo 08.57. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.

2ª Local de hostelería en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial.

3ª Local de hostelería de edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.

4ª Al aire libre.

Artículo 08.58. Accesibilidad.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, serán de aplicación los artículos 08.26, 08.27, 08.28.2 y 08.28.3.

Artículo 08.59. Organización.

La altura libre interior mínima de las zonas destinadas al público será de 2,70 m. Los demás locales se adecuarán a la altura que asigne el uso básico al que se pueda adscribir.

Artículo 08.60. Instalaciones.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, será de aplicación el artículo 08.29.2 del uso básico de comercio.

Artículo 08.61. Condiciones de higiene.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, serán de aplicación el artículo 08.30.1 del uso básico de comercio, con la singularidad de contemplar un retrete y un lavabo hasta los 100 m².

Artículo 08.62. Condiciones de seguridad.

Será de aplicación el artículo 08.31 del uso básico de comercio.

Artículo 08.63. Condiciones especiales para hostelería, categoría 3ª (locales de hostelería en edificios residenciales).

1. No se admitirán discotecas y salas de fiesta.
2. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

Artículo 08.64. Condiciones especiales para bar, bares musicales y análogos.

1. Los proyectos técnicos cumplirán con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en la Ley 5/2009, de 9 de julio, del Ruido de Castilla y León, o en las normas que las sustituyeren.
2. Aún siendo posible su instalación individual, no se permitirán bares, bares musicales y análogos cuando puedan producirse, debido a su concentración, efectos auditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental y así se indique por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Artículo 08.65. Condiciones mínimas a efectos de legalización.

A los efectos del artículo 08.5, se considerarán como mínimas las condiciones especificadas en los artículos 08.49, 08.50 y 08.52 de estas normas.

SECCION 6ª: Espectáculos y reunión. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.66. Definición.**

Locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, etc., tales como cines, teatros, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas y similares.

Artículo 08.67. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.

2ª Local de espectáculo y reunión en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial.

3ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio residencial con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.

4ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio residencial planta primera, semisótano y sótano.

5ª Actividades al aire libre, tales como verbenas, parques y pabellones.

Artículo 08.68. Accesibilidad.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, serán de aplicación los artículos 08.26, 08.27, 08.28.2 y 05.28.3.

Artículo 08.69. Organización.

La altura libre interior mínima de las zonas destinadas al público será de 2,70 m. Los demás locales se adecuarán a la altura que asigne el uso básico al que se pueda adscribir.

Artículo 08.70. Instalaciones.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, será de aplicación el artículo 08.29.2 del uso básico de comercio.

Artículo 08.71. Condiciones de higiene.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, será de aplicación el artículo 08.30.1 del uso básico de comercio, con la singularidad de contemplar un retrete y un lavabo hasta los 100 m².

Artículo 08.72. Condiciones de seguridad.

Será de aplicación el artículo 08.31 del uso básico de comercio.

Artículo 08.73. Condiciones especiales para espectáculo y reunión, categorías 3ª y 4ª (locales de espectáculo y reunión en edificios residenciales).

1. No se admitirán discotecas y salas de fiesta.
2. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

Artículo 08.74. Condiciones especiales para discotecas, salas de fiesta y análogos.

1. Los proyectos técnicos cumplirán con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en la Ley 5/2009, de 9 de julio, del Ruido de Castilla y León, o en las normas que las sustituyeren.
2. Aun siendo posible su instalación individual, no se permitirán discotecas, salas de fiestas y análogos cuando puedan producirse, debido a su concentración, efectos auditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental y así se indique por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Artículo 08.75. Condiciones mínimas a efectos de legalización.

A los efectos del artículo 08.5, se considerarán como mínimas las condiciones especificadas en los artículos 08.49, 08.50 y 08.52 de estas Normas.

SECCION 7ª: Taller. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.76. Definición.**

Locales destinados a la realización de actividades de artes y oficios, que pueden situarse en edificios de carácter residencial o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Artículo 08.77. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2ª Talleres de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3ª Talleres de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4ª Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

Artículo 08.78. Condiciones generales.

1. Cumplirán la reglamentación sectorial que le sea propia.

2. Asimismo a los locales destinados a este uso les serán de aplicación las siguientes condiciones:

A. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

B. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un aseo con inodoro, ducha y lavabo.

C. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

D. Deberán tener ventilación natural o forzada.

Artículo 08.79. Condiciones especiales para Taller, categoría 1ª (Taller doméstico)

Tendrán una superficie máxima de 200 metros cuadrados y la potencia total no sobrepasará los 10 KW.

Artículo 08.80. Condiciones especiales para Taller, categoría 2ª (Talleres de servicio)

1. Sólo podrán situarse en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 400 metros cuadrados y la potencia mecánica no sobrepasará los 10 KW.
2. En el caso de servicios de limpieza en seco o lavanderías, ningún motor excederá de 3 C.V.

Artículo 08.81. Condiciones especiales para Taller, categoría 3ª (Talleres de servicio en edificio exclusivo).

La superficie máxima será de 700 metros cuadrados y la potencia mecánica no sobrepasará los 20 KW

Artículo 08.82. Condiciones especiales para Taller, categoría 4ª (Talleres de artesanía).

La superficie máxima será de 250 metros cuadrados y la potencia mecánica no rebasará los 5 KW.

Artículo 08.83. Actividades permitidas para Taller en categorías 2ª y 3ª (Talleres de servicio en planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).

Las actividades permitidas para las categorías 2ª y 3ª del uso de referencia serán:

I. ALIMENTACION Y TABACO.

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

II. TEXTIL Y CALZADO.

5. Talleres de géneros de punto y talleres de confección.
6. Talleres de cordaje, sogas y cordel.
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
8. Reparación de calzado.
9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles, incluso prendas de vestir.
11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

III. MADERA Y CORCHO.

12. Talleres de muebles de madera, carpintería y ebanistería.
13. Talleres de tapizado y decorado.
14. Talleres de muebles de mimbre y junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)
17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS.

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías e imprentas.
21. Talleres de composición mecánica.
22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación)
24. Talleres de encuadernación.
25. Estudios y laboratorios fotográficos.

V. PLASTICOS, CUEROS Y CAUCHO.

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.
28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VI. METAL.

31. Talleres de ferretería, cerrajería, carpintería metálica, carpintería de aluminio, fontanería, hojalatería, calefacción, aire acondicionado y electricidad.
32. Talleres de armería.
33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión, y cinematografía.

35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
37. Talleres de relojería.
38. Talleres de joyería y platería.
39. Talleres de instrumentos de música.
40. Talleres de juguetes y artículos de deporte: artículos de "bisutería" o adorno, de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

SECCION 8ª: Almacén. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.84. Definición.**

Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y, en general, sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen parcialmente, los productos almacenados.

Artículo 08.85. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie igual o mayor a 300 m2.
- 2ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie menor de 300 m2.
- 3ª En planta semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie mayor o igual 150 m2.
- 4ª En planta semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie menor de 150 m2.
- 5ª En planta baja, sin vinculación a otros usos, de superficie mayor o igual de 150 m2.
- 6ª En planta baja, sin vinculación a otros usos, de superficie menor de 150 m2.
- 7ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie mayor o igual de 150 m2.
- 8ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie menor de 150 m2.

Artículo 08.86. Condiciones Generales.

1. Los locales destinados a este uso, sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, cumplirán las condiciones de aplicación de los usos básicos de comercio, oficina, taller e industria.
2. No podrán almacenarse materias peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en categoría 5ª.

Artículo 8.86.bis. Condiciones de higiene.

Los almacenes tendrán los siguientes servicios: Hasta 1000 m2, un retrete y un lavabo. Por cada 1000 m2 más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En éste último caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

SECCION 9ª: Industria. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.87. Definición.**

Locales destinados a la obtención o transformación de primeras materias, preparación para otras, transformación e incluso envasado, transporte y distribución.

Artículo 08.88. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquéllas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de trabajadores y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales.

2ª Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquéllas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de trabajadores o volumen de operación den lugar a acumulación de tránsito rodado.

3ª Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquéllas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

4ª Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda y ubicadas en ámbitos industriales. Corresponde a todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

5ª Actividades peligrosas en general. Son aquellas actividades que por su carácter peligroso deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos.

Artículo 08.89. Situación relativa de la industria.

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

- 1ª En edificio de vivienda en planta de piso.
- 2ª En edificios de vivienda en planta baja o anejos a vivienda unifamiliar.
- 3ª En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
- 4ª En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- 5ª En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- 6ª En zonas industriales de edificación aislada.

Artículo 08.90. Criterios de clasificación.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiere el cambio tecnológico.

Artículo 08.91. Umbral máximo del uso industrial.

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en KW. para la potencia mecánica, en m2 de techo para superficie edificada, decibelios y límites en el índice de contaminación de la relación recogida en el anejo 1º, son los consignados en la cuadro I.
2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.
3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso, este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos.
Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.
4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará de acuerdo con lo expuesto en el Decreto 3/1995, de 12 de Enero, de la Junta de Castilla y León, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones, o el que lo sustituyere.

Artículo 08.92. Corrección de la clasificación de actividades.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

2. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 4ª categoría pueda ser considerada de 3ª categoría:

A. Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

B. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

C. Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

D. Que la instalación de maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

E. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 55 dBA de 8 h. a 22 h. y de 45 dBA de las 22 h. a 8 h.

F. Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

G. Que desde las 22 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

H. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico combustible), se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

3. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

4. En ningún caso podrá reducirse a categoría primera una actividad de categoría superior.

Categoría	Unidad de medida	Situación					
		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª
1ª	kW	2	4	10	15	-	-
	m2	50	200	400	500	-	-
	Decibelios	40	45	50	55	-	-
2ª	kW	PB	10	15	37	75	-
	m2	PB	200	500	1500	2000	-
	Decibelios	PB	60	70	70	90	-
3ª	kW	PB	PB	PB	130	296	-
	m2	PB	PB	PB	1500	2000	-
	Decibelios	PB	PB	PB	40	90	-
4ª	kW	PB	PB	PB	225	370	SL
	m2	PB	PB	PB	PB	SL	SL
	Decibelios	-	-	-	70	90	100
5ª	kW	PB	PB	PB	PB	PB	RE
	m2	PB	PB	PB	PB	PB	RE
	Decibelios	PB	PB	PB	PB	PB	100

RE: Con restricciones por incompatibilidades de distancias a otras industrias o núcleos urbanos

PB: Situación prohibida

SL: Sin Límite.

Artículo 08.93. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas.

2. Lugares de observación serán aquéllos en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad, estableciéndose los siguientes:

A. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de explosión.

B. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

A. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda.

Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 4ª.

B. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C. Ruidos. Sin perjuicio de lo reflejado en el Decreto 3/1995, en los lugares de observación y medida, especificados en el número 2, se estará a lo observado. La intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisados en el artículo 08.89.2

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en el artículo 08.92., los diferentes niveles de banda de cada octava precisados en el artículo 08.92.1.

D. Vibraciones. Sin perjuicio de lo reflejado en el Decreto 3/1995, no podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada con instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A2N2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 4ª, 15 pals en las categorías 2ª y 1ª.

E. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el número 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

F. Polvo, humos, vapores y gases. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades que produzcan humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y 750 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar los 40 kg./hora.

G. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

H. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 08.94. Vertido de aguas residuales industriales.

En el caso de un vertido industrial de aguas residuales que se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características siguientes:

1. Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - A. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 - B. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - C. El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
 - D. La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C.
 - E. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
 - F. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
 - G. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
2. Referente a la protección de la estación depuradora común:
 - A. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 - B. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 - C. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 - D. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
3. En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia en suspensión	1.000 ppm.
Materia sedimentable	10 ml./l.
DBO	1.000 ppm.
DQO	1.000 ppm.
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm. (S)
Cianuros	2 ppm. (CN)
Formol	20 ppm. (HCHO)

Dióxido de azufre	5 ppm. (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm.
Cromo total	5 ppm.
Cobre	3 ppm.
Níquel	5 ppm.
Cinc	10 ppm.
Plomo	1 ppm.

4. En cualquier caso, las condiciones técnicas de vertido que fuere marcando tanto el Ayuntamiento como la empresa que gestione el control y el mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales, se considerarán como obligatorias.

Artículo 08.95. Condiciones generales de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Las superficies de las oficinas, zona de exposición y venta, tendrán acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionan correctamente.

SECCION 10ª: Garaje-Aparcamiento. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.96. Definición.**

Locales destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de ventas de coches.

También se incluyen las instalaciones auxiliares que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

Artículo 08.97. Categoría.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo.
- 2ª Garaje-aparcamiento en edificios ubicados en planta baja, semisótano o sótanos.
- 3ª Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 4ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres.
- 5ª Lo mismo en subterráneos.
- 6ª Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).
- 7ª Garaje-aparcamiento público en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas o privadas.
- 8ª Garaje-aparcamiento en superficie, anejo a las vías o en zonas específicas a cielo abierto.
- 9ª Estación de servicio
- 10ª Garaje- aparcamiento privativo en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas.

Artículo 08.98. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de aparcamiento para el automóvil deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiere.

3. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada. En tal caso, deberá formalizarse en escritura pública la vinculación de las plazas de aparcamiento necesarias en edificios del entorno próximo.

Artículo 08.99. Organización y programa.

1. Las plazas de estacionamiento tendrán unas dimensiones libres mínimas entre caras de pilares u otros elementos equivalentes a un rectángulo en planta de 4,50 m. x 2,20 m., medidas entre ejes de marca viales, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación, figurando en los planos de los proyectos.

2. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras indicaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.

Artículo 08.100. Accesibilidad.

1. Las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento tendrán una anchura libre mínima de 4,50 m. en todo su recorrido, a excepción de las viviendas unifamiliares. Deberá preverse espacio de maniobra suficiente para las plazas situadas en los fondos.

2. La pendiente máxima de las rampas se atenderá a lo establecido por las exigencias mínimas de seguridad de utilización reguladas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituyere.

Artículo 08.101. Condiciones de relación con el exterior.

1. El acceso desde el espacio exterior tendrá una anchura mínima de 3 m. El espacio de acceso, de 5 x 3 m. como mínimo, tendrá una pendiente inferior al 10% y estará situado en espacio no público. Será obligatorio acceso independiente para peatones en los estacionamientos de más de 50 plazas. En garajes de más de 100 plazas o con superficie mayor de 2.500 m² el ancho del acceso será, al menos, de 5 m., o bien un acceso de entrada y otro de salida independientes, además del correspondiente acceso de peatones.

Artículo 08.102. Condiciones de relación con otros locales.

1. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros de superficie total menor de 100m² u otros usos autorizables del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.
3. En garajes de categoría 3ª, el garaje podrá comunicarse directamente con patios y locales de otros usos, siempre y cuando se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación o la normativa que la sustituyere.

Artículo 08.103. Instalaciones.

1. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud como para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio disponer aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva.

La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases de ambiente del garaje sea el necesario de acuerdo con la reglamentación vigente. En todo caso deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15m³/hora por metro cuadrado de superficie. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

En edificios exclusivos para este uso se permiten huecos en fachada a calle, separados como mínimo 4 m. de las fincas colindantes. La superficie mínima de los huecos para ventilación es del 8% del total de la superficie de cada planta.

2. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Artículo 08.104. Condiciones de higiene.

En los garajes en los que se prevea permanencia de personal laboral se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales. En todo caso, en los garajes que superen los 1.500 m², se instalarán dos retretes y dos lavabos, separados para hombres y mujeres. Por encima de este límite los aseos se incrementarán en un retrete y un lavabo por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

Artículo 08.105. Condiciones de seguridad.

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materia aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. Queda prohibido 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. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos.

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

Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, rótulos con las leyendas "no fumar" y "peligro de incendio".

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto al respecto por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.

Artículo 08.106. Condiciones especiales para garaje-aparcamiento, categoría 3ª, (anejo a vivienda unifamiliar).

Los garajes en vivienda unifamiliar tendrán un acceso mínimo de 2,50 m.

Artículo 08.107. Condiciones especiales para garage-aparcamiento, categoría 4ª, (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres).

Sólo podrá ocuparse para este uso el 30% de la superficie libre de la parcela, contabilizando para ello las plazas de aparcamiento y los pasillos necesarios de acceso.

Artículo 08.108. Condiciones especiales para garaje-aparcamiento, categoría 5ª, (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres subterráneos)

Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos, en un 60% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Artículo 08.109. Condiciones especiales de garaje-aparcamiento, categoría 7ª (público).

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
3. Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en la normativa urbanística regional, como Proyecto de Urbanización.

Artículo 08.109.BIS. Condiciones especiales de garaje-aparcamiento, categoría 10ª (en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas).

1. Sólo podrán disponerse aparcamientos privados bajo un suelo de dominio público por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento en aquellos ámbitos expresamente delimitados en el planeamiento general.

2. Con carácter previo a la presentación del proyecto de edificación se redactará y tramitará un Estudio de Detalle que determine el grado de compatibilidad de la ordenación subterránea con el suelo público bajo el que se implanta. El referido instrumento de planeamiento de desarrollo estudiará las relaciones que se establezcan entre la propiedad dividida -suelo y subsuelo-, debiendo determinar como mínimo y de forma concreta, las soluciones relativas al acceso rodado al garaje y sus interferencias con los tránsitos rodados, la formalización de los elementos invasivos en los espacios libres públicos y a la posible variación de las rasantes fijadas.
3. El Proyecto de edificación que incorpore el sótano bajo el espacio público incluirá un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el planeamiento fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado, y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
4. La intervención observará las cautelas exigibles a la protección del patrimonio arqueológico existente que se deriva tanto del planeamiento urbanístico general y de desarrollo vigente como de la legislación aplicable.
5. La tramitación del Proyecto de edificación que incluya el garaje subterráneo bajo el espacio de dominio público se realizará conforme establece la Ley de Urbanismo regional para los proyectos de urbanización.

Artículo 08.110. Condiciones especiales de garaje-aparcamiento, categoría 8ª (en superficie, anejo a las vías o en zonas específicas a cielo abierto).

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.

SECCION 11ª: Colectivo Escolar. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.111. Definición.**

Locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, educación primaria, secundaria, así como guarderías, academias, etc.

Artículo 08.112. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo.
- 2ª Locales de uso escolar en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
- 3ª Al aire libre.

Artículo 08.113. Condiciones Generales.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, serán de aplicación las condiciones específicas asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características le sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las actividades auxiliares que pudieran formar parte de este uso colectivo.
2. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, se exigirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad recogidas en los artículos 08.26, 08.27 y 08.28.2 de las presentes normas.

Artículo 08.114. Condiciones especiales higiénicas.

En relación con la ventilación de cuartos de baño y aseos, se estará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.

SECCION 12ª: Colectivo Asistencial. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.115. Definición.**

Locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, centros de salud, dispensarios, clínicas, etc. Se incluye, asimismo, dentro de este uso básico, la asistencia de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc. y el tratamiento de animales.

Artículo 08.116. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.

2ª Locales de uso asistencial en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectivo.

3ª Clínica veterinaria y establecimientos similares, sólo en planta baja de edificios de otros usos o edificios de uso exclusivo.

Artículo 08.117. Condiciones generales.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, cumplirán las condiciones del uso de vivienda, categoría 4ª, colectiva, que le fueren de aplicación en su caso o las asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características le sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las auxiliares que pudieran formar parte de este uso colectivo.

2. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, se exigirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad recogidas en los artículos 08.26, 08.27, y 08.28.2 de las presentes Normas.

Artículo 08.118. Condiciones especiales higiénicas.

En relación con la ventilación de cuartos de baño y aseos, se estará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.

SECCION 13ª: Colectivo General. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.119. Definición.**

Locales destinados a usos de carácter colectivo, no incluidos en los anteriores apartados, tales como religiosos, institucionales, culturales, asociativos, etc.

Artículo 08.120. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.

2ª Locales de uso colectivo general en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.

3ª Al aire libre.

Artículo 08.121. Condiciones generales.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales, cuyas características le sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las auxiliares que pudieran formar parte de este uso colectivo.

2. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto en el número anterior, se exigirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad recogidas en los artículos 08.26, 08.27 y 08.28.2 de las presentes Normas.

SECCION 14ª: Deportivo. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.122. Definición.**

Espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Artículo 08.123. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificio exclusivo.
- 2ª Locales de uso deportivo en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
- 3ª Al aire libre.

Artículo 08.124. Condiciones generales.

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales, cuyas características le sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las auxiliares que pudieran formar parte de este uso colectivo.
2. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto en el número anterior, se exigirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad recogidas en los artículos 08.26, 08.27 y 08.28.2 de las presentes normas.

SECCION 15ª: Parque y Jardín. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.125. Definición.**

Terrenos dedicados al recreo, disfrute y contemplación, con arbolado y jardinería. Conlleva la condición de espacio no edificable, salvo las excepciones contempladas en estas Normas.

Artículo 08.126. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Público.
- 2ª Privado.

Artículo 08.127. Condiciones especiales del uso de parque y jardín, categoría 1ª (Público)

1. Los espacios destinados a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de espacios arbóreos tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno.
2. Se evitarán, en lo posible, grandes extensiones de jardinería que, siendo inadecuadas con la climatología local, tales como el césped y otros, exigen gran abundancia de riego y mantenimiento.
3. Se fija una dotación máxima de agua para los terrenos adscritos a este uso de dos litros por metro cuadrado y día (2 l./m²/día). En parques de entidad se consolidará el riego por goteo para árboles y arbustos.
4. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie pisable o no ajardinada de los parques y jardines será de terriza.
5. Los elementos accesorios anejos a los parques y jardines no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie total. La dotación cívica de puestos de asiento será igual a la mitad del número de viviendas del área a la que teóricamente sirve el parque, y, en cualquier caso, tres (3) por cada cien metros cuadrados (100 m²).
6. Cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados (1.000 m²) podrá destinarse por entero a jardines para juegos de niños, descanso y reposo de personas de edad y disfrute de la población en general, siempre sin menoscabo de la protección y mejora de la calidad ambiental de la villa.

7. Cuando por su extensión alcanzaran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas interiores sobre el área urbana contigua.
8. Las edificaciones tradicionalmente incluidas en los parques, como templetos, quioscos y similares, deberán tener autorizada su concesión.
9. Dependiendo de sus alineaciones y características servirán o no para el conjunto de las reservas mínimas exigidas por la legislación urbanística regional.
10. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de treinta (30) metros de la calzada.

Artículo 08.128. Condiciones especiales del uso de parque y jardín, categoría 2ª (Privado).

1. Deberán ubicarse en el interior de una parcela de dominio y uso privado.
2. Llevarán implícita la edificabilidad nula de la superficie asignada a ese uso.

SECCION 16ª: Viario y comunicación. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.129. Definición.**

Espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permitan la permanencia de éstos estacionados. Incluye zonas de estación y celebración, como las plazas públicas, no incorporados al sistema de parque y jardines.

Artículo 08.130. Clasificación.

Se establece una única categoría:

1ª Red viaria, destinada a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y los medios de transporte colectivo en superficies habitadas en las áreas urbanas.

Artículo 08.131. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales, y en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 08.132. Condiciones de diseño.

1. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autovía y cuya traza discurra por suelo rústico, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquéllas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de las N.U.M.

Artículo 08.133. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter, tanto en la actualidad como las que se propongan y así se acepten en el planeamiento de desarrollo. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística autonómica, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. Al efecto de un óptimo control de la situación actual, el Ayuntamiento redactará un inventario de las vías particulares, su estado y su hipotético desarrollo.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan del área en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento de aplicación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 08.134. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras regionales.
2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.
3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.
4. Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.
5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

Artículo 08.135. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel.

A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 08.136. Calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 08.137. Estacionamientos en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional :

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

SECCION 17ª: Servicios Urbanos. Disposiciones Generales y condiciones específicas de uso.**Artículo 08.138. Definición**

Espacios sobre los que se implantan las instalaciones, obras o servidumbres para infraestructuras al servicio de la población.

Artículo 08.139. Clasificación

Se establece una sola categoría:

1ª Servicios urbanos: Infraestructuras de toda índole al servicio de la calidad de vida de la población.

Artículo 08.140.- Red de saneamiento.

1. El saneamiento se resolverá de manera preferentemente unitaria, debiéndose justificar convenientemente soluciones distintas.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se procurará la separación de las cuencas periurbanas de aguas limpias, como manantiales o cabeceras de arroyos.
3. Se dotará a cada cuenca urbana de los elementos necesarios de reducción de la contaminación por alivios y primer lavado, diseñados y dimensionados preferentemente según la Norma ATV-128:92, o aquella que la sustituya. Se justificará su empleo, así como el de otras normas o criterios diferentes.
4. En los puntos de incorporación a los colectores principales de cuencas industriales de importancia, u otros puntos estratégicos de la red, se deberán instalar sistemas de control en continuo del volumen y contaminación del agua residual.
5. En cuanto al cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (O.M. 15/9/1986 o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

Artículo 08.141.- Red de abastecimiento de agua potable.

1. Se tenderá al establecimiento de redes completamente malladas, de forma que se pueda conseguir el suministro de cualquier punto por dos itinerarios diferentes.

2. La red se clasifica en las siguientes categorías:

- a) Red arterial: tuberías de 300 mm de diámetro o mayores, así como los diámetros menores que abastezcan mallas o pisos de presión aislados.
- b) Red primaria: tuberías de 200 a 300 mm de diámetro, ambos inclusive.
- c) Red secundaria: resto de las tuberías de distribución.
- d) Red terciaria: elementos de categoría inferior a la red de distribución, como arrastres, acometidas domiciliarias...

3. Las redes arterial y primaria tienen función de transporte, y no de distribución, por lo que no se ejecutarán acometidas a las mismas, salvo excepción justificada.

4. En cuanto al cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O.M. 28/7/1974 o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

Artículo 08.142.- Hidrantes contra incendios en la vía pública.

1. En el trazado de las redes de abastecimiento de agua definidas en el Artículo "Red de Abastecimiento de Agua Potable", debe contemplarse una instalación de hidrantes contra incendios públicos.

2. Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos.

3. Se distribuirán de forma que la distancia desde cualquier punto del espacio público, medida a lo largo de espacios accesibles de uso público, hasta el hidrante más cercano, sea inferior a 100 m.

4. La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos de ellos consecutivos cualquiera, durante dos horas, cada uno con un caudal de 1.000 litros/minuto, de forma que la presión de agua en los mismos se mantenga por encima de los 10 m.c.a.

5. En núcleos consolidados, aislados de las mallas principales de abastecimiento, en los que no se pudieran garantizar las condiciones anteriores, será admisible la reducción del caudal a 500 litros/minuto por hidrante, manteniéndose el resto de las condiciones.

6. Los hidrantes y su instalación cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RIPCI, R.D. 1.942/1993, de 5 de noviembre), sus normas de procedimiento y desarrollo (O.M. 16/4/1998), o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

Artículo 08.143.- Red de riego.

1. Se preverá red de riego con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable en lo posible, mediante captaciones superficiales o profundas.
2. Esta red se diseñará y dimensionará con capacidad suficiente para atender la totalidad de las necesidades de riego de los espacios libres públicos y las parcelas privadas.
3. Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, diferenciándola claramente de la de agua potable, con el fin de evitar accidentes sanitarios por conexiones erróneas.
4. Las zonas a regar desde cada toma superficial o profunda, existente o prevista, se marcan en el Plano de la serie 5 correspondiente a la red de riego.
5. En cuanto al cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O.M. 28/7/1974) o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

Artículo 08.144.- Red de gas natural.

Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, y se cuidará especialmente su disposición y protección, con el fin de evitar accidentes.

Artículo 08.145.- Redes de energía eléctrica.

1. La canalización de este servicio será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes o en fachada.
2. Los elementos accesorios de estas redes, como centros de transformación, seccionamiento... se diseñarán totalmente subterráneos, y preferentemente en suelo público calificado como viario y comunicación. Excepcionalmente se admitirán los siguientes elementos aéreos:
 - a) Elementos de ventilación integrados de las cabinas subterráneas.
 - b) Centros de transformación o seccionamiento en caseta integrada, exclusivamente en zonas predominantemente industriales, y siempre fuera de la sección útil del viario, en servidumbre sobre parcelas privadas, o en terrenos públicos residuales.

Artículo 08.146.- Red de alumbrado público.

1. La canalización de este servicio será preferiblemente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes. Se admite la instalación de líneas en fachada cuando las luminarias se soporten en las fachadas de los edificios en vez de en columnas o báculos.
2. Para la situación de los puntos de luz en las aceras se tendrá en cuenta la normativa municipal, autonómica y estatal de supresión de barreras. En concreto, los báculos o columnas se instalarán en el lado de la calzada, dejando entre ellos y las fachadas el espacio de paso libre mínimo establecido, de 1,20 m de ancho y 2,20 m de alto.
3. Todo proyecto de alumbrado público fijará, como mínimo, en función de la localización (calzadas, aparcamientos, aceras, parques...) los valores de los siguientes parámetros fotométricos:
 - a) Iluminancia media en servicio.
 - b) Uniformidad media.
4. En cuanto al cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT, R.D. 842/2002); la instrucción MI BT 009; y subsidiariamente, el Pliego de Condiciones Técnicas Generales y la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid; o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

Artículo 08.147.- Red de telefonía básica y telecomunicaciones.

1. Las condiciones que se establezcan para la ocupación del dominio público local, tanto para la canalización subterránea de las redes como para su financiación, deberán someterse a los principios de igualdad de trato y de no discriminación entre los distintos operadores de redes.
2. En cualquier caso se preverá una canalización única para todos los servicios de telefonía y telecomunicaciones.
3. La canalización de estos servicios será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes o en fachada.