

## **LIBRO TERCERO: USOS**

TITULO 6.- USOS EN SUELO URBANO

TITULO 7.- USOS EN SUELO RUSTICO

NORMATIVA URBANISTICA

**TITULO 6. USOS EN SUELO URBANO**

## **CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **Artículo 6.1.1.- Sobre la regulación de los usos.**

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como suelo urbano.

En el suelo urbanizable el Plan General asigna los usos globales de cada unidad urbanística, y, en su caso, los usos dotacionales.

En el suelo rústico el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

### **Artículo 6.1.2.- Desarrollo de la regulación de usos.**

- 1 En suelo urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
- 2 También en suelo urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.
- 3 En suelo urbanizable, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
- 4 En suelo rústico, los Planes Especiales de mejora del Medio Rural podrán establecer limitaciones y prohibiciones de usos que resulten perjudiciales.
- 5 En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

### **Artículo 6.1.3.- Condiciones generales de los usos**

1. Son condiciones de la regulación de los usos aquellas que definen las condiciones que se deben cumplir en los locales, viviendas, edificaciones o parcelas en los que se sitúan los usos. También regulan el régimen general de compatibilidad y de sustitución de usos en un mismo ámbito.
2. El Plan General regula los usos estableciendo las siguientes clases de condiciones:
  - a Condiciones generales: determinan el régimen general urbanístico y la clasificación de usos.
  - b Condiciones particulares: concretan el régimen de los distintos usos
  - c Condiciones de compatibilidad y sustitución: establecen las reglas de relación entre usos.
3. Las condiciones generales, particulares y de compatibilidad y sustitución de usos, serán aplicables en obras de nueva planta, ampliación, reestructuración y en obras interiores a locales, a excepción, en este último caso, de la exigencia de plazas de aparcamiento.
4. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias a la Normativa

Específica, estatal, autonómica o local, aplicable a las distintas actividades. En caso de discrepancia o contradicción entre la Normativa Urbanística y la sectorial vigente, se primará:

- a La sectorial, si hubiese contradicción.
  - b La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.
5. Las condiciones generales, particulares y de compatibilidad y sustitución de usos son complementarias con las generales de edificación y con la regulación normativa de las distintas zonas de suelo, por lo que la implantación de nuevos usos o actividades, o la adecuación de los existentes, deberá satisfacer el conjunto de las determinaciones establecidas en las Normas.

#### **Artículo 6.1.4.- Criterios de definición de usos**

1. A efectos de su regulación el Plan General establece cinco grandes categorías de definición de usos:
- a De ordenación urbanística; que hacen, o pueden hacer, referencia conjunta a las actividades y al soporte edificado o territorial en que se producen.
  - b De regulación territorial; que hacen referencia a la preferencia e intensidad de usos establecidas en una determinada zona o ámbito de suelo.
  - c Funcionales; que hacen referencia tan sólo al tipo de actividades que se dan, o pueden dar, en un determinado espacio construido o territorial, con independencia de la tipología edificatoria o parcelaria en que se produzcan.
  - d De compatibilidad; que hacen referencia a las condiciones existentes entre distintos usos a los efectos de emplazarse en un mismo ámbito.
  - e Otros criterios; que describen las condiciones existentes entre los usos en función de su utilización, permanencia, titularidad, etc.

#### **Artículo 6.1.5.- Definición de usos según criterios de ordenación urbanística**

Según criterios de ordenación urbanística, y en función del ámbito y/o grado de precisión en que se describen los usos pueden ser:

- a Globales: expresan el nivel más general de acotación de usos y tipologías edificatorias, estableciendo las condiciones a ser tenidas en cuenta para la definición ulterior de usos pormenorizados. Corresponden al nivel de definición requerido por la Ley del Suelo de Galicia (Art. 12) para el suelo urbanizable.
- b Pormenorizados: expresan una determinada combinación de uso y tipología edificatoria. Corresponden al nivel de definición requerido por la Ley del Suelo de Galicia (Art. 11) para la calificación de suelos urbanos, con independencia de su posible señalamiento en otras clases de suelo.

#### **Artículo 6.1.6.- Definición de usos según criterios de regulación territorial**

Según criterios de regulación territorial, y en función de las determinaciones de la normativa de

cada zona de suelo, los usos pueden ser:

- a Prioritarios: Son los usos que se consideran preferibles en una determinada zona o ámbito de suelo. Son los que sirven para definir el uso característico en dicha zona o ámbito.
- b Permisibles: Otros usos que, en determinados supuestos o bajo ciertas condiciones, también pueden permitirse en una determinada zona o ámbito.
- c Prohibidos: Usos no autorizables en una determinada zona o ámbito.

#### **Artículo 6.1.7.- Definición de usos según criterios funcionales**

Según criterios funcionales, y en función del ámbito en que se describan, los usos pueden ser:

- a Usos Individualizados: expresan la actividad específica a que se destina, o se puede destinar, un local de trabajo o residencia o una parcela independiente.
- b Usos Dominantes o Exclusivos: expresan el uso individualizado mayoritario en un edificio o parcela independiente. Con independencia de que haya en él uno o varios locales. Se denomina edificio (o parcela) de uso exclusivo a aquel en que se da un único tipo de uso individualizado.
- c Usos Característicos: expresan el uso dominante, o combinación de usos dominantes a que se destinan, o se pueden destinar, prioritariamente los edificios o parcelas de un determinado ámbito territorial. Son los que, en un área de reparto, y junto con la intensidad y tipología característica, sirven como referencia de aprovechamiento tipo.

#### **Artículo 6.1.8.- Definición de usos según criterios de compatibilidad**

Según criterios de compatibilidad, y en función de las determinaciones de la normativa de cada zona de suelo, los usos se subdividen en:

- a Principal: el asignado por el planeamiento con carácter prioritario a los edificios o parcelas. Cuando en un edificio o parcela existan varios usos, se considera principal el que ocupa la mayor superficie construida.
- b Complementario: el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la Normativa sectorial o la funcionalidad del uso.
- c Compatible: el que el Plan autoriza como alternativa a, o en coexistencia con, el uso pormenorizado del ámbito o el principal del edificio o de la parcela.
  - d Prohibido: aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

CRITERIOS DE DEFINICION DE USOS				LISTADO DE ACTIVIDADES	
<u>ORDENACIÓN URBANÍSTICA</u>		REGULACIÓN TERRITORIAL	<u>FUNCIONALES</u>		Compatibilidad
<b>Globales</b>	<b>Pormenorizados</b>				
RESIDENCIALES	Vivienda				
	Estudio				
	Apartamento				
	Residencia Comunitaria				
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Establecimiento Hotelero				
	Industria				
	Almacén				
	Servicios y Afines				
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Oficinas y Despachos				
	Comercio				
	Reunión				
	Parques Públicos	PRIORITARIOS	Individualizados	Principal	Correspondencia
EQUIPAMIENTO	Plazas Públicas	PERMISIBLES	Dominantes	Complementario	entre
	Costas	PROHIBIDOS	Exclusivos	Compatible	Actividades
	Espacios Libres Privados		Característico	Prohibido	Productivas
	Deportivos				Y
VIARIO	Educativos				Usos
	Servicios de Int. Público y Social				Individualizados
	Religioso				
	Especiales				
INFRAESTRUCTURAS	Viario Público				
	Viario Privado				
	Transporte Viario				
	Transporte Ferroviario				
RELAC. CON EL AUTOMOVIL	Transporte Marítimo				
	Servicios Básicos				
	Ap. Superficie				
	Ap. Edificios				
GENERAL Clasificación y calificación del suelo	Garajes				
	Gasolineras y Ests. De Servicio				
		PARTICULAR			
		Normas Zonales	Condiciones de Compatibilidad	R.A.M.I.N.P.	
<b>CONDICIONES DE REGULACIÓN</b>					

**Artículo 6.1.9.- Otros criterios de definición de usos**

1. Los usos pueden también subdividirse, o clasificarse, de una forma meramente

descriptiva, mediante criterios de:

- Gestión urbanística.
- Utilización.
- Permanencia.
- Entorno.

2. Por criterios de gestión urbanística, los usos se definen como:

- a Públicos: los desarrollados por la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas y entidades asimilables; localizados en bienes de uso o servicio público; y ubicados sobre suelo público ya disponible, o propuestos mediante alguno de los procedimientos previstos al efecto por la Ley del Suelo.
- b Privados: los desarrollados por personas físicas o por personas jurídicas de carácter público o privado sobre bienes y/o suelo de titularidad privada.

3. Según su régimen de utilización los usos se subdividen en:

- a Público: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública, o de titularidad privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.
- b Colectivo, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.
- c Comunales o comunitarios: los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas, por razón de dominio o propiedad sobre la cosa.
- d Particulares: los utilizados por su propietario, no accesibles sin su autorización a otros usuarios.

4. Según su permanencia, los usos se subdividen en:

- a Permanentes: los que tienen una duración continuada sin que se prevea a priori su eliminación o sustitución.
- b Temporales: los que se prevé que duren por algún tiempo limitado o estación.
- c Provisionales: los que se implantan interinamente, como previos a, o complementarios con, usos temporales o permanentes.

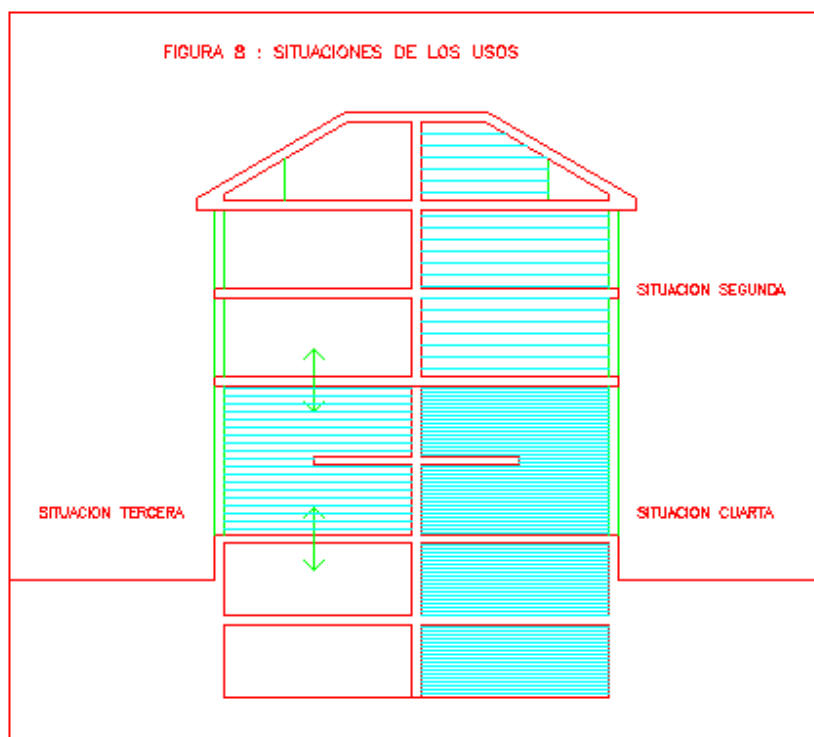
5. Según su entorno los usos se subdividen en:

- a No urbanos, o propios del suelo rústico, que se refieren a los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural y sus especies. Así como, los vinculados a actividades de producción agraria, ganadera, forestal, piscícola o extractiva.
- b Urbanos, o propios del suelo urbano o urbanizable, que incluyen los vinculados a actividades residenciales, productivas, de ocio y servicios características de los asentamientos urbanos.
- c Autónomos, los que sin pertenecer a ninguna de las dos categorías anteriores

pueden o requieren ubicarse en cualquiera de los dos tipos de entornos adoptando medidas especiales de ubicación, protección del medio natural o construido, aislamiento u otras.

#### Artículo 6.1.10.- Situaciones de los usos

1. En suelos urbanos y urbanizables sólo podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza, o aplicando las medidas correctoras adecuadas, puedan considerarse inocuas. En suelos rústicos sólo podrán instalarse los usos que no causen lesión al medio natural.
2. En el interior de un edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:
  - a Primera: en cualquier planta dentro del edificio.
  - b Segunda: en entreplanta y plantas de piso.
  - c Tercera: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando la entreplanta o la planta piso inmediata superior a la propia planta baja y/o plantas bajo rasante de sótano y semisótano.
  - d Cuarta: en plantas baja, sótano o semisótano



#### Artículo 6.1.11.- Usos individualizados – Actividades productivas

1. Los usos individualizados constituyen el menor nivel de desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística. Cada uso individualizado se corresponde con una actividad o grupo de actividades productivas, del listado que se adjunta como anexo de éstas Normas, (Libro 5º) y que tiene el carácter de ordenanza

municipal y podrá por tanto modificarse sin que ello constituya modificación del Plan General.

2. El desarrollo del Plan General podrá matizar o ampliar la definición de usos individualizados, respetando en todo caso el nivel de subdivisión y las condiciones generales establecidas en estas Normas.
3. Para establecer las condiciones generales de uso, el plan subdivide los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:
  - a Residenciales (capítulo 2).
  - b Actividades productivas (capítulo 3).
  - c Espacios libres y zonas verdes (capítulo 4).
  - d Equipamientos (capítulo 5).
  - e Viarios (capítulo 6).
  - f Infraestructuras (capítulo 7).
  - g Relacionados con el automóvil (capítulo 8).
4. Tienen la consideración de Usos Dotacionales, los usos de espacio libre y los de equipamiento.

#### **Artículo 6.1.12.- Usos en otras clases de suelos**

Los usos mencionados en este capítulo no incluyen los propios del suelo rústico que se regulan separadamente en el Título 7 de estas Normas.

#### **Artículo 6.1.13.- Compatibilidad de usos**

El régimen general de compatibilidad de usos regula, de forma complementaria a lo establecido en cada Norma Zonal, las posibilidades de coexistencia de usos individualizados en el interior del mismo edificio, en función de su naturaleza y/o situación. Se regula en el Capítulo 9 de este Título.

#### **Artículo 6.1.14.- Unidades funcionales independientes**

Se considera unidad funcional independiente cada uno de los elementos independientes en que se divide o pueda ser dividido un edificio en división horizontal o cualquier otro régimen asimilable.

## **CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES**

#### **Artículo 6.2.1.- Usos individualizados residenciales**

A efectos de estas Normas, se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:

- a Vivienda.

- b Estudio o apartamento.
- c Residencia comunitaria.
- d Establecimiento hotelero.

**Artículo 6.2.2.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.**

Las distintas dependencias de las viviendas, apartamentos y estudios cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

CUADRO 5.1. SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) SEGUN N° DE DORMITORIOS				DIMENSIONES (m)		
	1	2	3	4+	LADO MIN.	CIRC.HABITABLE	
DOR. DOBLE PRINCIPAL	12	12	12	12	2.70	2.70	SI
DOR. DOBLE	N.A	10	10	10	2.40	2.50	SI
DOR. SENCILLO	N.A	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	7	7	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	14	16	18	20	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	22	N.A	N.A	3.00	3.00	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	--	NO
ASEO	2	2	2	2	1.00	--	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.50	1.50	NO
DISTRIBUIDOR	--	--	--	1.20	1.20	NO	
PASILLO	--	--	--	--	1.00	--	NO

**Artículo 6.2.3.- Vivienda**

Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento. Se establecen las siguientes categorías:

- 1 Vivienda unifamiliar, vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
- 2 Vivienda bifamiliar, es un caso particular de la unifamiliar, obtenido por adaptación de una unifamiliar, preexistente a la aprobación de esta 2ª Revisión del Plan General, mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de reflejarse en escritura pública.
- 3 Vivienda multifamiliar o colectiva, es el edificio destinado a uso residencial constituido por la agrupación de varias viviendas con acceso y/o elementos comunes en la misma parcela.

**Artículo 6.2.4.- Programa de vivienda mínima.**

- 1 Se considera superficie útil de las dependencias de una vivienda a la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
- 2 Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.
3. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:
  - a Dos dormitorios, uno de ellos doble de, al menos, 12 metros cuadrados.
  - b Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
  - c Cocina.
  - d Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre si y/o con la cocina.
  - e Armarios o almacenaje.
  - f Vestíbulo
  - g Tendedero

**Artículo 6.2.5.- Condiciones de distribución de las viviendas.**

1. Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.
2. El ancho de los pasillos no será inferior a 0,90 m.
3. Las viviendas contarán al menos con un baño completo, las de tres o más dormitorios incluirán también al menos un aseo (inodoro, lavabo, ducha). El acceso a los cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina, si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiéndose acceder al resto desde los dormitorios.
4. Las habitaciones serán independientes entre si, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso a cuarto de baño o aseo, excepto en los casos indicados en el apartado anterior. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán iluminación y ventilación directa del espacio exterior abierto o a patios interiores.
5. La profundidad máxima de las dependencias medida perpendicularmente al frente de iluminación y ventilación será de siete metros y medio (7,50). No obstante se podrán alcanzar profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo vez y media (1,5) el ancho de la pieza.
6. Se dispondrá de al menos 0.40 m<sup>2</sup> útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil total de la vivienda. Esta superficie no se incluirá en el cómputo de la de las piezas en que se ubiquen. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de las estancias que los contengan, debiendo en este caso grafarse expresamente en los planos de proyecto.

7. Toda vivienda contará con tendedero, de una superficie útil mínima de metro y medio (1,50), transitable o no, diseñado de modo que la ropa no pueda ser vista desde el espacio público; sea accesible directamente desde el interior de la vivienda; y, disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público.

**Artículo 6.2.6.- Condiciones de iluminación y ventilación natural.**

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, (art. 5.3.2.), y tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1/3) de la de iluminación.
2. En viviendas con tres o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable tomará luces y ventilación de viario o espacio libre público, espacio libre privado o patio de manzana.
3. Toda vivienda debe incluir una fachada o cerramiento que de frente al espacio exterior, con una superficie mínima por ocupante de 1,50 metros cuadrados de fachada acristalada y practicable.
4. Toda vivienda deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos opuestos, dando al espacio exterior, o sobre uno de dichos cerramientos y sobre un conducto vertical. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 metros cuadrados.

**Artículo 6.2.7.- Vivienda protegida**

1. A los efectos de las presentes Normas se entienden por vivienda protegida, las Viviendas de Protección Oficial, las de Promoción Pública, las viviendas de Régimen Tasado y cualquier otras que en la actualidad o en el futuro, tengan su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal o autonómico.
2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y considerarán como complementario y subsidiario lo establecido para vivienda libre en las presentes Normas.

**Artículo 6.2.8.- Estudio o apartamento**

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
  - a Un dormitorio doble.
  - b Baño completo.
  - c Estar-comedor y cocina, o estar-comedor-cocina.
  - d Armarios.
  - e Tendedero.
2. Se entiende por estudio el local destinado a residencia que no dispone de dormitorio, comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a Un espacio único como dormitorio-estar-comedor.
  - b Baño completo.
  - c Cocina.
  - d Armarios.
3. La superficie útil de un apartartamento no podrá ser menor de 40 m<sup>2</sup> ni superior a 50 m<sup>2</sup>; la de un estudio no podrá ser menor de 35 m<sup>2</sup> ni mayor de 45 m<sup>2</sup>.
  4. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores y cumplir las condiciones de distribución y de iluminación y ventilación natural expresadas en este capítulo.
  5. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden los estudios y apartamentos son las expresadas para viviendas de un dormitorio en el cuadro 5.1. "SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS", que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de habitable.
  6. En los estudios, el dormitorio-estar-comedor tendrá una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> útiles.
  7. A efectos del cálculo de densidades, y en aquellos casos en que esté acotado el número de viviendas, cada estudio y/o apartamento contabilizará como una vivienda.

#### **Artículo 6.2.9.- Residencia comunitaria**

1. A los efectos de las presentes Normas, se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes, tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.
2. La residencia comunitaria estará integrada por:
  - a Dormitorios: en número mínimo de seis.
  - b Estancia común o personalizado, independiente o agregada al dormitorio.
  - c Aseo individualizado o colectivo.
  - d Zonas comunes de acceso y recepción.
3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas en este capítulo. Tendrán una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> si son de uso individual, de 10 m<sup>2</sup> si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m<sup>2</sup> por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m<sup>2</sup>/Persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.
4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m<sup>2</sup> por persona con un mínimo de 15 m<sup>2</sup>. Esta estancia podrá sustituirse por:
  - a Estancias personalizadas independientes, anexas a los dormitorios, con una superficie útil de 2 m<sup>2</sup> por cama y mínimo de 6 m<sup>2</sup>.

- b Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m<sup>2</sup> por cama.
- 5. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.
- 6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.
- 7. Los baños y/o aseos podrán ser:
  - a Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.
  - b Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.
- 8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1,00 m<sup>2</sup> por cama y superficie mínima no inferior a 12 m<sup>2</sup>
- 9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la normativa sectorial hotelera.
- 10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

#### **Artículo 6.2.10.- Establecimiento hotelero**

- 1. A los efectos de las presentes Normas, se entiende por establecimiento hotelero los espacios o locales destinados al alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, y en general los del ramo de hostelería, así como las instalaciones anejas complementarias. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.
- 2. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
- 3. Las necesidades de carga y descarga se resolverán en la propia parcela o terreno.
- 4. En los establecimientos del tipo aparthotel o similar:
  - a Además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas en el presente capítulo para el uso individualizado de estudio o apartamento.
  - b Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

#### **Artículo 6.2.11.- Requisitos de aparcamiento para usos residenciales**

- 1. Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son:

- a Vivienda libre: El mayor de una y media por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>.
- b Vivienda protegida: una por vivienda, o más si así lo fijase la Normativa específica aplicable.
- c Estudios o apartamentos: una por cada estudio o apartamento.
- d Residencia comunitaria: una por cada cuatro personas de capacidad residente.
- e Establecimiento hotelero: las reservas mínimas serán las siguientes, en función de la categoría del establecimiento:
  - Instalaciones de 2 estrellas: una por cada seis habitaciones.
  - Instalaciones de 3 estrellas: una por cada cinco habitaciones.
  - Instalaciones de 4 estrellas: una por cada cuatro habitaciones.
  - Instalaciones de 5 estrellas: una por cada tres habitaciones.

**Artículo 6.2.12.- Trasteros**

- 1. Se entiende por trastero, en vivienda multifamiliar o colectiva, a un espacio cerrado, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporado y vinculado registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos.
- 2. Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:
  - a La superficie útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m<sup>2</sup>
  - b No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo que requiera la estancia de personas por un plazo continuado.
  - c En planta bajo cubierta no podrá haber más de uno por cada vivienda del edificio, a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad.
  - d En edificios de vivienda multifamiliar se admitirán un máximo de dos trasteros adicionales, adscritos, en cuanto a propiedad, a la comunidad de propietarios.

**Artículo 6.2.13.- Usos Complementarios y Compatibles**

- 1. Son usos complementarios del residencial.
  - a Aparcamiento al servicio de la vivienda o el edificio.
  - b Infraestructuras de servicios generales, en situación de planta baja o inferior.
  - c Trasteros al servicio de las viviendas.
- 2. Son usos compatibles con el residencial los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades productivas no residenciales, desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda.

3. Los espacios destinados a estos últimos usos no excederán del 40% de la superficie útil total de la vivienda a la que están adscritos, y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.**

#### **Artículo 6.3.1.- Usos individualizados de actividades productivas**

1. A efectos de la presente Normativa se denominan usos de actividades productivas todos los destinados a la producción de bienes o servicios, por cualquier tipo de persona física o jurídica, excepción hecha de los Usos Públicos, los Usos Residenciales y los Usos relacionados con Actividades propias del Suelo Rústico.
2. Se subdividen en cuatro grupos de usos individualizados
  - a Industrial-almacenaje.
  - b Servicios y afines.
  - c Oficinas y despachos.
  - d Comercio-reunión.
3. En el Libro 5º (ANEXOS), figura el listado de las correspondencias entre las actividades productivas y cada uso individualizado.
4. El Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Polígono Industrial de "Vilar do Colo", mantiene su propia definición y clasificación de usos, teniendo los presentes contenidos de la Normativa del Plan General exclusivamente un carácter complementario.

#### **Artículo 6.3.2.- Clasificación general de las Actividades Productivas**

Las Normas reguladoras de las actividades productivas que se contienen en este capítulo tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos.

Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a las actividades productivas, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad y/o coexistencia posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes clases:

- 1ª Actividades productivas compatibles con la vivienda.
- 2ª Actividades productivas compatibles con la zonificación residencial.
- 3ª Actividades productivas que requieren zonificación específica.
- 4ª Actividades productivas incompatibles con el medio urbano.

#### **Artículo 6.3.3.- Clase 1ª. Actividades productivas compatibles con la vivienda**

Se definen como tales, aquéllas que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta categoría, aquéllas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría.

**Artículo 6.3.4.- Clase 2ª. Actividades productivas compatibles con la zonificación residencial.**

Se definen como tales, aquéllas que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

**Artículo 6.3.5.- Clase 3ª. Actividades productivas que requieren zonificación específica**

Pertencen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial-almacenaje. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

**Artículo 6.3.6.- Clase 4ª. Actividades productivas incompatibles con el medio urbano**

Son aquéllas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

**Artículo 6.3.7.- Reglamentación de las actividades**

Para la clasificación de las Actividades Productivas según los conceptos de , "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2412/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.

### **Artículo 6.3.8.- Regulación del uso**

La aplicación de las distintas Clases de Actividades Productivas a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que así mismo se establecen las superficies máximas admisibles.

Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para las actividades productivas no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

### **Artículo 6.3.9.- Corrección de la Clasificación cuando se apliquen medidas correctoras**

- 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 productiva en una clase determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de clase inmediata inferior.
- 2 Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la clase inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
- 3 Sólo se autorizará el cambio de Clasificación de la actividad en edificios sin vivienda.
- 4 En ningún caso podrá reducirse a Clase Primera una actividad de Clase superior.

### **Artículo 6.3.10.- Condiciones de los usos de industrial-almacenaje.**

1. Corresponden a actividades productivas de industria-almacenaje, la recepción, almacenaje o transformación de materias primas o semielaboradas, fabricación, envasado, almacenamiento, contingentación, distribución, transporte y/o exposición-comercialización a empresa o mayorista.
2. A efectos de implantación se diferencian dos tipos
  - a Talleres domésticos: locales en los que se desempeñan actividades productivas compatibles con vivienda, con la que compartirán acceso, que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total del conjunto.
  - b Instalaciones industriales: edificios, espacios o locales, que no constituyen anexo de vivienda, destinados a las actividades productivas en las que predominen las de industria-almacenaje.
3. Los edificios, locales e instalaciones, destinados a estos usos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medio-ambiental, distancias y otras que, les sean aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
4. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
  - a Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde él.

- b Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable.
  - c Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
5. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje si se cumplen todas las condiciones siguientes:
- a Tratarse de semisótano, o de primer sótano, si no hubiera semisótano.
  - b Estar vinculados a un local en planta baja, que tendrá una superficie al menos igual al tercio de la superficie total, (suma de las superficies situadas en planta baja, semisótano y/o sótano en su caso).
  - c Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 20 m<sup>2</sup> o de 0,50 m<sup>2</sup> por cada 50 m<sup>2</sup> si esto fuese mayor.
6. En planta baja, la implantación de los usos de industria-almacenaje, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
- a Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
  - b Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la norma zonal que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
    - Carecer de peligrosidad.
    - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
    - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.
    - Utilizar una superficie, de planta baja, inferior a 150 m<sup>2</sup>, por unidad funcional independiente.
    - Disponer de acceso desde viario o espacios libres públicos, o desde viario privado de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde él.
7. En entreplanta, la implantación de los usos de industria-almacenaje en entreplanta, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
- a Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
  - b Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la norma zonal que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
    - Carecer de peligrosidad.
    - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
    - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer

de una potencia total inferior a 25 kw.

-- Estén vinculados a un local de planta baja con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 20 m<sup>2</sup>.

-- Utilizar una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, por unidad funcional independiente, sumando todas las instalaciones de dicha actividad.

8. En plantas de piso sólo podrán instalarse usos de industria-almacenaje cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
  - b Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la norma zonal que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
    - Carecer de peligrosidad.
    - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
    - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.
    - Se dispongan en primera planta, cuenten con accesos independientes de los demás usos, y estén vinculados a un local de planta baja con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 20 m<sup>2</sup>.
    - Utilizar una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, por unidad funcional independiente, sumando todas las instalaciones de dicha actividad.
9. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan.
  - a 1,10 m, mínimo
  - b 1,30 m, a partir de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - c 1,50 m, a partir de 2.000 m<sup>2</sup>.
10. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras
11. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación y de la actividad lo requieran. En los edificios compartimentados de industria nido, las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
  - a Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
  - b Dos aseos cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - c El regulado por la Normativa sectorial o la laboral aplicable, si la hubiera.
12. La altura útil de los locales en edificios de uso exclusivo productivo, no superará los

5,50 m., salvo que expresamente lo autoricen las normas zonales o salvo que necesidades expresadas y justificadas, derivadas del proceso productivo, hagan necesaria mayor altura.

13. La altura libre de locales destinados a usos industrial-almacenaje en edificios de uso dominante residencial, no superará los 4 m.
14. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura útil mínima será de 2,70 m y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
15. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m<sup>3</sup>/persona/hora, según el tipo de actividad.
16. En edificios o instalaciones de hasta 1.000 m<sup>2</sup> y como referente para los demás casos, la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
  - a Industria:
    - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50m<sup>2</sup>.
    - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200m<sup>2</sup>.
    - Carga y descarga una cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 400 m<sup>2</sup>
  - b Almacenaje:
    - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 250 m<sup>2</sup> o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>.
    - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
    - Carga y descarga una cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
17. A partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie total construida para usos industrial-almacenaje, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.
18. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y de espacio para carga y descarga en función de las características de la actividad, del empleo y del tráfico generados.
19. El aparcamiento y la carga y descarga deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, respecto de la dotación de aparcamientos, podrá proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
20. Se consideran usos complementarios los de:
  - a Aparcamiento al servicio de la actividad.
  - b Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
21. Se consideran usos compatibles los de:

- a Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
- b Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia, en función de la superficie total construida, hasta un máximo de: una vivienda por establecimiento de menos de 2.000 m<sup>2</sup>., dos por establecimientos de 2.000 m<sup>2</sup>. a 5.000 m<sup>2</sup>. y cuatro por establecimientos de más de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.3.11.- Condiciones de los usos de servicios y afines.**

1. Corresponden a actividades productivas de servicios y afines las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes y los talleres compatibles con el uso de vivienda
2. Los edificios y locales destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medio-ambiental, distancias y otras que, les sean aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
3. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
  - a Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
  - b Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado
  - c Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
4. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes:
  - a Tratarse de semisótano, o de primer sótano sino hubiera semisótano.
  - b Estar vinculados a un local en planta baja.
  - c Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 10 m<sup>2</sup> o de 2 m<sup>2</sup> por cada 50 m<sup>2</sup> si esto fuese mayor.
  - d Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.
5. En planta baja, la implantación de los usos de servicios y afines, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
  - a Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
  - b Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la norma zonal que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
    - Carecer de peligrosidad.
    - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores,

gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).

-- Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.

-- Utilizar una superficie, de planta baja, inferior a 500 m<sup>2</sup>, por unidad funcional independiente.

-- Disponer de acceso desde viario o espacios libres públicos, o desde viario privado de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde él.

6. En entreplanta y plantas de piso, sólo podrán instalarse usos de servicios y afines cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.

b Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la norma zonal que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:

-- Carecer de peligrosidad.

-- No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).

-- Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.

-- Se dispongan en entreplanta y planta primera, cuenten con accesos independientes de los demás usos, o estén vinculados a un local de planta baja, con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 10 m<sup>2</sup>.

-- Utilizar una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, sumando todas las instalaciones de dicha actividad.

7. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan.

a 1,10 m, mínimo

b 1,30 m, a partir de 1.000 m<sup>2</sup>.

c 1,50 m, a partir de 2.000 m<sup>2</sup>.

8. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras

9. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación y de la actividad lo requieran. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:

a Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.

b Dos aseos cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c El regulado por la Normativa sectorial o la laboral aplicable, si la hubiera.

10. La altura libre de los locales en edificios de uso exclusivo productivo, no superará los 5,50 m., salvo que expresamente lo autoricen las normas zonales o salvo que necesidades expresadas y justificadas, derivadas del proceso productivo, hagan necesaria mayor altura.
11. La altura libre de locales destinados a usos de servicios y afines en edificios de uso dominante residencial, no superará los 4 m.
12. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura útil mínima será de 2,70 m y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
13. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m<sup>3</sup>/persona/hora, según el tipo de actividad.
14. En edificios o instalaciones de hasta 1.000 m<sup>2</sup> la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
  - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50m<sup>2</sup>.
  - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200m<sup>2</sup>.
  - Carga y descarga una cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
15. A partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie total construida para usos de servicios y afines, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.
16. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y de espacio para carga y descarga en función de las características de la actividad, del empleo y del tráfico generados.
17. El aparcamiento y la carga y descarga deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, respecto de la dotación de aparcamientos, podrá proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
18. Se consideran usos complementarios los de:
  - a Aparcamiento al servicio de la actividad.
  - b Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
19. Se consideran usos compatibles los de:
  - a Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
  - b Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia, en función de la superficie total construida, hasta un máximo de: una por establecimiento de menos de 2.000 m<sup>2</sup>., dos por establecimientos de 2.000 m<sup>2</sup>. o más.

#### **Artículo 6.3.12.- Condiciones de los usos de oficinas y despachos**

1. Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las

personas, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. Se excluyen igualmente las ya tratadas en establecimiento hotelero.

2. A efectos de implantación se diferencian dos tipos:
  - a Despachos: locales en los que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso; que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total del conjunto.
  - b Oficinas: los espacios o locales, que no constituyen anexo de vivienda, destinados a las actividades terciarias en las que predominen las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado.
3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse oficinas en situación tercera y/o en planta baja o primera; no habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos.
4. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m<sup>2</sup> útiles.
5. Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida:
  - a 0.90 metros hasta 250 m<sup>2</sup>.
  - b 0.20 metros más por cada 250 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>.
6. La dotación sanitaria, individual o compartida, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos, y se establecerá en función del total de la superficie ocupada atendida tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
  - a Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m<sup>2</sup> y uno más por cada 200 m<sup>2</sup> atracción superior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.
7. En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. La altura útil mínima será de 2,50 m., hasta el 25% de su superficie útil.
8. Los requisitos de plazas de aparcamiento y de carga y descarga serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
  - a Plazas de aparcamiento: una cada 50 m<sup>2</sup> o fracción superior a 25 m<sup>2</sup>.
  - b Plazas de carga y descarga: una cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
9. El aparcamiento deberá resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que está condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, las plazas no atendidas deberán proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario.
10. Se consideran usos complementarios los de:
  - a Aparcamiento al servicio de la actividad.
  - b Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

### **Artículo 6.3.13.- Condiciones de los usos comerciales y de reunión**

1. Corresponden a las actividades del comercio al por menor y a las de restauración, hostelería y/o reunión cuyo desempeño supone el acceso directo del público para la percepción del servicio y/o la adquisición de los bienes comercializados.
2. En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.
3. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.
4. Ningún local podrá tener una superficie útil menor de 25 m<sup>2</sup>. Al menos el 80% de la superficie útil será destinado a la atención al público.
5. En los locales de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
6. En los locales de superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
7. En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será 3,00 m., y la útil 2,50 m., hasta el 25% de su superficie útil.
8. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
  - a Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m<sup>2</sup> y uno más por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 25 m<sup>2</sup>.
  - b El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
9. Cuando la superficie de venta o acceso público alcance los 500 m<sup>2</sup>, y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura útil mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie de venta.
10. Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes, galerías de centros comerciales cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 m.
  - b Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde la vía pública, de anchura igual o superior a 4,00 m. y situados en puntos alejados.
  - c Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga.
11. La implantación a agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 metros cuadrados, deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo, salvo que su implantación haya sido prevista por el Plan General, o mediante

Plan Especial que lo desarrolle.

12. Los requisitos de plazas de aparcamiento y carga y descarga serán los mayores que resulten de:
  - a Los estudios a que hace referencia el punto 11 precedente, con un mínimo de una plaza cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 15 m<sup>2</sup>.
  - b Los que resulten de la Normativa sectorial aplicable.
  - c Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> o cada 50 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 25 en el caso de locales de reunión o espectáculo.
13. Las plazas de aparcamiento deberán atenderse en el mismo edificio, parcela o terreno de la actuación. En el supuesto de que ésta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte las plazas no cubiertas deberán proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
14. Se consideran usos complementarios los de:
  - a Aparcamiento al servicio de la actividad.
  - b Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
15. Se consideran usos compatibles los de:
  - a Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
  - b Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
16. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
17. Los locales de hostelería y/o reunión, deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>.
18. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

#### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES**

##### **Artículo 6.4.1.- Usos individualizados de espacios libres**

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:
  - a Parques públicos (P.P.)
  - b Plazas públicas (Pz.P.)
  - c Costas. (P.C.)

- d Espacios libres privados.(E.L.P.)

#### **Artículo 6.4.2.- Uso individualizado de parques públicos**

Pertenecen a este uso los espacios libres públicos señalados con una trama específica y con las siglas P.P. en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, destinados al esparcimiento de la población que integran espacios arbolados y jardines, que pueden contener actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento de ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como equipamientos públicos de interés social.

#### **Artículo 6.4.3.- Uso individualizado de plazas públicas.**

Pertenecen a este uso los espacios libres públicos, señalados con las siglas Pz.P. en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, interiores a la trama urbana y anexos al viario, que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria del viario. En ese sentido, pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del Plan General. Los espacios libres de plazas públicas pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.

#### **Artículo 6.4.4.- Uso individualizado de costas**

Pertenecen a este uso los espacios libres públicos, señalados con las siglas P.C. en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo urbano y Urbanizable, el uso de la costa está sujeto a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona de dominio público marítimo-terrestre. Desde la ordenación urbanística y sin perjuicio de lo establecido por la Ley de Costas, admiten usos temporales y provisionales que no requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.

#### **Artículo 6.4.5.- Uso individualizado de espacios libres privados**

Pertenecen a este uso los expresamente señalados con la sigla E.L.P. en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, con las siguientes características particulares en función de su emplazamiento:.

1. Si el espacio libre privado correspondiese a patio de manzana, en su urbanización predominarán las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.
2. Si el espacio libre privado no correspondiese a patio de manzana, será utilizable como espacio libre en al menos el 90% de su extensión y en su urbanización predominarán el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.

### **CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS**

#### **Artículo 6.5.I.- Usos individualizados de equipamientos**

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso los equipamientos se dividen en los siguientes grupos:

- a Deportivos.
  - b Educativos.
  - c Servicios de interés público y social.
  - d Religiosos.
  - e Especiales.
2. El Plan define también una calificación general de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores, a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen.
  3. En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.
  4. En ausencia de otra especificación o condicionante total o parcial, para el uso básico o para el equipamiento específico de que se trate, serán de aplicación las condiciones generales de edificación y, en particular, las condiciones tipológicas subsidiarias y las reglas de colindancia.
  5. Se regirán por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complementario y/o subsidiario lo establecido en ésta Normativa.

#### **Artículo 6.5.2.- Uso individualizado deportivo**

Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte, ya sean las instalaciones deportivas al aire libre, como las instalaciones deportivas cubiertas.

#### **Artículo 6.5.3.- Uso individualizado educativo**

Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente.

#### **Artículo 6.5.4.- Uso individualizados de interés público y social**

Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:

1. Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos.
2. Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad. Se incluyen en esta categoría los centro de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.
3. Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.
4. Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubs, etc.

5. Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y análogos.
6. Administración: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y afines.

**Artículo 6.5.5.- Uso individualizado religiosos**

Comprende centros de culto de cualquier confesión y residencia de religiosos.

**Artículo 6.5.6.- Usos individualizados especiales**

Comprende los cementerios, espacios de práctica de defensa civil o militar, cocheras, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadradas en alguno de los grupos anteriores.

**Artículo 6.5.7.- Usos complementarios a los de equipamiento**

1. En edificios, parcelas o terrenos de uso exclusivo de equipamiento son usos complementarios:
  - a Vivienda, vinculada a guarda y custodia de la instalación, hasta un máximo de una vivienda y 130 m<sup>2</sup> construidos por equipamiento.
  - b Aparcamiento al servicio del equipamiento.
  - c Infraestructuras situadas en planta baja o inferiores.

**CAPITULO 6. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO**

**Artículo 6.6.1.- Usos individualizados de viario.**

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos.
  - a Viario público.
  - b Viario privado.
  - c Aparcamiento en superficie.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante ordenanza municipal, los distintos aspectos relativos a diseño, proyecto y ejecución de estos usos.

**Artículo 6.6.2.- Condiciones generales del uso de viario público**

1. Comprende todo tipo de viario público susceptible de recibir tráfico rodado y servir, como tal, para conferir condición de solar a una parcela.
2. A efectos de condiciones generales se subdivide en:

- a General, rodado.
  - b Compartido, restringido.
3. Se entiende por viario general o rodado, aquel en que quedan claramente diferenciadas las áreas destinadas a tráfico rodado y peatonal; en el que no se permite el uso peatonal en el espacio destinado a tráfico rodado, y que está abierto a cualquier vehículo salvo por las restricciones que, en determinados casos y por razones de tráfico, puedan establecerse para determinados tipos de vehículos.
4. Se entiende por viario compartido o restringido, aquel en que puede darse y/o se facilita el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario, tanto si existe o si se diferencia, o nó, el reservado a tráfico rodado.

**Artículo 6.6.3.- Condiciones básicas del uso de viario público.**

1. A efectos de condiciones básicas de ordenación y uso, el Plan señala las siguientes situaciones:
- a Autopistas y carreteras nacionales, autonómicas y comarcales.
  - b Viario general, rodado.
  - c Viario compartido, restringido.
  - d Aparcamiento.
2. La ordenación pormenorizado de autopistas y carreteras nacionales, autonómicas y comarcales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que puedan llegar a serlo en desarrollo del Plan, se tendrán en cuenta y reflejarán:
- a Las situaciones colindantes existentes o previsibles;
  - b Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgo;
  - c El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas;
  - d La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica al vecindario.
3. La ordenación del viario público rodado tendrá en cuenta los criterios señalados a continuación jerarquizados de más a menos:
- a Los de diseño interno en planta, grafiados por el Plan para algunos puntos o enclaves que el Plan considera especialmente significativos, deberán interpretarse con carácter indicativo.
  - b La situación actual, interpretada a la luz de lo expresado en el punto precedente.
  - c Las secciones reflejadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio y en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, que deberán ser respetadas en todo lo posible salvo que hubiese impedimentos físicos o funcionales que aconsejasen su adecuación.

- d Lo que, con sujeción a lo anterior, se señale por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan, que, en el ámbito del viario deberán señalar con carácter, al menos, indicativo:
  - Calzadas y bandas de aparcamiento, en su caso.
  - Aceras.
  - Arbolado
  - Ambitos de aparcamiento en superficie.
- 4. La ordenación del viario público restringido tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el punto precedente incrementada con los siguientes:
  - a Se considera tipo de viario preferente en el interior de los Ruedos, Núcleos de Suelo Rural y de las Areas de conservación Ambiental.
  - b La elección de pavimentos dará preferencia a los más adecuados al tráfico peatonal y ornato.
  - c Para el deslinde de espacios de tráfico rodado y peatonal, si se hiciese, no se utilizarán diferencias de nivel, aceras, bordillos o dispositivos análogos.
  - d Se dotará de arbolado allí donde la sección fuese suficiente y las condiciones ambientales o de intensidad de uso lo permitiesen. Caso contrario se podrán instalar dispositivos artificiales (pérgolas, marquesinas, toldos, ... ) para protección ambiental de los viandantes.
  - e El trazado, posición de arbolado, mobiliario urbano y/o demás elementos, se llevará a cabo en modo a dificultar circulación rodada a velocidad superior a 10 kilómetros/hora.
- 5. La ordenación pormenorizada de los ámbitos de aparcamiento en superficie se realizará conforme a lo expresado en los puntos 2 y 3 precedentes en lo que sean de aplicación.

#### **Artículo 6.6.4.- Condiciones básicas del uso de viario privado**

- 1. Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios tanto peatonal como rodada.
- 2. La ordenación del viario privado tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el artículo precedente.

#### **Artículo 6.6.5.- Condiciones básicas del aparcamiento en viario**

Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.

### **CAPITULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS**

**Artículo 6.7.1.- Usos de infraestructuras**

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, entre las que se incluyen las siguientes actividades:
  - a Infraestructuras para el Transporte
  - b Infraestructuras de Servicios Básicos.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en éstas Normas y demás disposiciones aplicables.
3. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones particulares que al respecto se establecen en estas Normas.

**Artículo 6.7.2.- Infraestructuras para el transporte.**

1. Tiene uso de infraestructuras para el transporte las actividades que desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados, o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.
2. A los efectos de su pormenorización en los usos y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a Uso de transporte viario
  - b Uso de transporte ferroviario
  - c Uso de transporte marítimo-portuario

**Artículo 6.7.3.- Usos compatibles con las infraestructuras para el transporte**

En los terrenos calificados como uso de infraestructuras para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso de servicios infraestructurales de servicios básicos, así como el uso de servicios públicos de estaciones de servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

**Artículo 6.7.4.- Infraestructuras de servicios básicos.**

1. Tienen la consideración de uso de infraestructuras de servicios básicos los que desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.
2. A los efectos de su pormenorización como usos y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a Abastecimiento de agua
  - b Saneamiento

- c Energía eléctrica
  - d Gas
  - e Telefonía y cable
  - f Residuos sólidos urbanos
3. La implantación de las infraestructuras de servicios básicos, así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará por instalaciones subterráneas salvo que, mediando petición motivada, el Ayuntamiento entienda como procedente una solución de tendidos aéreos, que será excepcional en suelos urbanos y urbanizables.

**Artículo 6.7.5.- Usos compatibles con las infraestructuras de servicios básicos**

En los terrenos calificados como uso de infraestructuras de servicios básicos, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivos, zonas verdes y red viaria pública para el transporte. Supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

**CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMOVIL**

**Artículo 6.8.1.- Usos individualizados relacionados con el automóvil**

1. El presente capítulo regula las condiciones generales de diversos usos relacionados con el automóvil.
  - a Aparcamiento en superficie.
  - b Aparcamiento en los edificios.
  - c Garajes.
  - d Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se define como aparcamiento en superficie, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
3. Se entiende por aparcamiento en los edificios, el espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en el mismo.
4. Se entiende por garaje la superficie construida dedicada a la guarda de vehículos, como servicio independiente de, y/o en plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.
5. Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de

gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.

#### **Artículo 6.8.2.- Condiciones generales del uso de aparcamiento.**

1. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones, características y proporcionalidad,
  - a Normal 2,20 x 4,50 metros.
  - b Grande 2,50 x 5,00 metros; una cada siete plazas normales o fracción superior a 3.
  - c Especiales, para minusválidos, 3,50 x 5,00, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
  - d Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
  - e Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
  - f Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
  - g Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.
2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.
3. Las dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento, expresadas en metros, determinan una superficie rectangular de suelo libre, con exclusión, por lo tanto, de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra.
4. Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en Areas de Planeamiento Específico sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
6. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinera, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
7. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación de automóviles.
8. Los espacios destinados a aparcamiento tendrán una altura útil mínima de 2,20 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

#### **Artículo 6.8.3.- Condiciones del aparcamiento en superficie**

1. Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos
  - a Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
  - b Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.
  - c Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.
  - d Pendiente máxima 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
  - e La anchura mínima de las calles de circulación será:
    - 4 m en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
    - 5 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
    - 6 m en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.
  - f Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
  - g Ajardinamiento de al menos 1,25 m<sup>2</sup> por plaza
  - h Separación perimetral, ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera.

**Artículo 6.8.4.- Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje**

1. Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.
2. No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6.00 m.
3. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.
4. Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.
5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
6. La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.
7. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 240 cm.

8. Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.
9. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.
10. Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
  - a 3,00 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
  - b 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
  - c 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.
11. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones
  - a Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
  - b Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo a eje de tramo. 6,00 metros.
12. Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o impedimento material.
13. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.
14. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.
15. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. Los sistemas de ventilación no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación. Todas las plantas del local, además del acceso, tendrán ventilación directa al exterior.
16. La ventilación natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 5% de la superficie útil del local a ventilar, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.
17. La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de al menos 15 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup> de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de

ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO2 que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.

18. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

#### **Artículo 6.8.5.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios**

1. Las previsiones de plazas de aparcamiento serán, como mínimo, las requeridas para cada uso por los estándares fijados en estas normas
2. las previsiones mínimas de plazas de aparcamiento son aplicables también en los edificios que sean objeto de ampliación en su superficie edificada. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas previsiones de plazas de aparcamiento en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de usos.
3. El Ayuntamiento podrá prohibir y/o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos y/O limitar la provisión de los autorizados, en los siguientes supuestos:
  - a En edificios catalogados, cuando se trate de obras en los edificios o, cuando siendo de reconstrucción, la implantación del aparcamiento sea incompatible con los elementos que se pretenden reconstruir y/o con los valores protegidos.
  - b En edificios que den frente a calle con anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
  - c En edificios emplazados en calles céntricas con un alto grado de tránsito peatonal, en las cuales la implantación del aparcamiento ocasionaría graves problemas funcionales.
  - d Cuando se construya sobre una parcela de superficie inferior a 200 metros cuadrados, y la forma y las características geométricas de la parcela no permita la implantación de la dotación mínima de aparcamiento.
4. En los supuestos enunciados en el punto anterior, la dotación de aparcamientos de una parcela, que no puedan materializarse en la misma, deberán ser transferidos a parcelas situadas en un radio no mayor de 500 metros.
5. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.
6. Podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 120 cm.
7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.
8. Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.
9. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.
10. Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas

resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

**Artículo 6.8.6.- Condiciones de los garajes**

1. Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje, en parcelas o emplazamientos distintos de las calificadas expresamente por el planeamiento, y cuya capacidad sea superior a 100 plazas, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria y el tráfico.
2. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m<sup>2</sup> útiles por plaza de aparcamiento.
3. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas. Las escaleras o rampas de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1,10 m. En cada planta no podrán existir puntos que incumplan lo requerido por la normativa de incendios en lo referente a distancia a accesos o salidas peatonales.
4. Deberá disponer de servicios sanitarios y de vestuario, diferenciados por sexo, para el personal que en él trabaja.

**Artículo 6.8.7.- Condiciones comunes de los usos de gasolineras y estaciones de servicio**

1. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:
  - a En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
  - b En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
2. No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
3. Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
  - a Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
  - b Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 par camiones, autobuses y vehículos pesados
4. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes; y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

**Artículo 6.8.8.- Condiciones del uso de gasolinera**

Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

1. Los surtidores podrán instalarse en las aceras siempre que dejen al menos 2,00 m. libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpen la circulación de vehículos.
2. Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m<sup>2</sup> de superficie, una

planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.

3. Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por 'esquina' en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos
4. Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:
  - a Cumplan las reglas de colindancia.
  - b Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación obligatoria de fachada si está señalada.

#### **Artículo 6.8.9.- Condiciones del uso de estación de servicio**

Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

1. Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen y en su defecto a las condiciones tipológicas subsidiarias.
2. Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m<sup>2</sup> y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
3. Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen
4. En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

### **CAPITULO 9. COMPATIBILIDAD Y SUSTITUCION DE USOS EN EL MISMO EDIFICIO**

#### **Artículo 6.9.1.- Condiciones generales de compatibilidad de usos**

1. Las condiciones generales de compatibilidad de usos regulan las posibilidades de coexistencia de distintos usos en el mismo edificio o cuerpo edificado con independencia de que los usos correspondan o no a la misma empresa o local y de las condiciones particulares de ordenación u otras que las fuesen aplicables.
2. A los efectos de este capítulo, se entiende por cuerpo edificado la superficie construida que:
  - a Dispone del mismo acceso o conjunto de accesos.
  - b No está comunicada con otras superficies edificadas; y/o,
  - c Es exenta, o forma respecto de las colindantes área de incendio diferenciada.
3. El régimen general de compatibilidades se expresa en forma de tabla cruzada que

pone en relación cada uso con todos los demás y en la que:

- a Las filas se corresponden con los usos principales (Art. 6.1.8.a) en el cuerpo edificado.
  - b Las columnas se corresponden con los usos compatibles (Art. 6.1.8.c) a que pudiera destinarse el edificio.
  - c Las celdas expresan mediante un código la situación o situaciones en que el uso a que corresponde la columna se considera compatible con el que expresa la fila. La tabla utiliza los siguientes códigos que se relacionan con las situaciones expresadas en el primer capítulo de este título
    - 0: Incompatible en cualquier situación.
    - 1: Compatible en cualquier situación.
    - 2: Compatible sólo en situación segunda: entreplanta y plantas de piso.
    - 3: Compatible en situación tercera: planta baja, bien solo en dicha planta, bien incorporando la entreplanta o la planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
    - 4: Compatible en situación cuarta: planta baja, sótano o semisótano.
    - 5: Compatible en otras situaciones o condiciones que se contemplan específicamente en Norma Zonal o Regulación de Usos.
4. Los usos compatibles sólo podrán ser permitidos cuando, además de cumplir las condiciones de uso definidas en el cuadro de condiciones de compatibilidad, respeten las determinaciones de ubicación, dimensiones o cualquier otra limitación fijada en estas ordenanzas tanto para los usos principales como individualizados.

#### **Artículo 6.9.2.- Condiciones generales de sustitución de usos**

- 1. Las condiciones generales de sustitución de usos tienen por objeto:
  - a Explicitar las posibilidades de sustitución de usos individualizados actuales.
  - b Flexibilizar con precisión el régimen de usos reglado en los documentos gráficos y Normativa pormenorizada del Plan.
- 2. Las condiciones generales de sustitución señalan a que otros usos, además de los actuales o expresamente permitidos, podrán destinarse los suelos, parcelas o edificaciones sin que el hacerlo suponga modificación o adaptación del Plan General.
- 3. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General podrán restringir las posibilidades de sustitución de usos.
- 4. La sustitución de usos existentes por otros estará en función de las condiciones de compatibilidad expresadas en el artículo precedente. A esos efectos un uso podrá ser sustituto de otros cuando sea compatible con el uso dominante y demás usos individualizados preexistentes o permitidos.
- 5. Cuando el planeamiento establezca límite en el número de viviendas, la sustitución del uso, existente o permitido, de vivienda por el de estudio o apartamento deberá mantenerse dentro de dicho límite, a cuyos efectos cada estudio o apartamento

contará como una vivienda.

6. Para que la transformación de uso de un local o edificio pueda ser autorizada, deberán satisfacerse las condiciones que las Normas establezcan para el nuevo uso previsto, en particular las relativas a condiciones de acceso y altura útil.

USO INDIVIDUAL	RESIDENCIAL	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURAS	REL. CON EL AUTOMÓVIL
	V. E.A. R.C. Hot.	I.A. S.A. O.D.C.R.	Dp.Ed.S.I.Rel.Es.	T.R. T.F.T.M. S.B	A.E. GaR. G.E.S.
<b>USO PRINCIPAL</b>					
<b>RESIDENCIAL</b>					
V: Vivienda	-- 1 3 3	3-B 3 3 3	3 3 3 3 3	-- -- -- 4	4 4 0
E.A. Est. Apart.	1 -- 1 3	3-B 3 3 3	3 3 3 3 3	-- -- -- 4	4 4 0
R.C. Resid. Com.	2-A 2-A -- 2-A	3-B 3 3 3	3 2-3 2-3 3 3	-- -- -- 4	4 4 0
Hot. Est.Hotelero	2-A 2-A 2-A --	0 0 0 3	3 3 3 3 3		4 4 0
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>					
I.A. Ind. Almacen	5 5 0 0	--- 1 3 3	3 3 3 0 3	-- -- 4 4	4 4 5
S.A. Serv: y Afies	5 5 0 0	1 --- 3 3	3 3 3 0 3	-- -- 4 4	4 4 5
O.D. Ofi. y Desp.	2-A 2-A 2-A 2-A	3-B 3 --- 3	3 3 3 3 3	4 -- -- 4	4 4 0
C.R. Com. Reun.	2-A 2-A 2-A 2-A	3-b 3 2 ---	1 1 1 1 1		4 4 0
<b>ESP. LIBRES Z. VERDES</b>					
P.P. Parq. Públ.	--- --- --- ---	--- --- --- ---	5 --- --- ---	--- --- --- 5	5 --- ---
Pz.P. Plaza Públ.	--- --- --- ---	--- --- --- ---	5 --- --- ---	--- --- --- 5	5 --- ---
P.C. Costas	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- ---
E.L.Esp.Lib.Priv.	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- --- ---	--- --- ---
<b>EQUIPAMIENTO</b>					
Dp. Deportivos	0 0 0 0	0 0 0 4-C	-- 1 1 1 1	0 0 0 4	5 4 0
Ed. Educativos	0 0 0 0	0 0 0 0	1 -- 1 1 1	0 0 0 4	5 4 0
S.I. Serv.Int.Públ.	0 0 2-D 0	0 0 0 4-C 0 0 0 0	1 1 -- 1 1	0 0 0 4	5 4 0
Rel. Religioso	0 0 2-D 0	0 0 0 4-C	1 1 1 -- 1	0 0 0 4	5 4 0
Es. Especiales	0 0 2-D 0		1 1 1 1 --	0 0 0 4	5 4 0
<b>INFRAESTRUC TURAS</b>					
T.V. Rodoviario	0 0 0 1	1 1 1-D 1-D	1 1 1 1 1	--- 1 1 1	1 1 1
T.F. Ferroviario	0 0 0 1	1-D 1-D 1-D 1-D	0 0 1 0 1	--- --- 1 1	4 5 0
T.M. Marítimo	0 0 0 1	1-D 1-D 1-D 1-D	0 0 1 0 1	--- 1 ---	4 5 5
S.B. Serv.Básicos	0 0 0 0	1-D 1-D 1-D 1-D	1 1 1 1 1	1 --- 0 0	--- --- ---
<b>SITUACIONES</b>			<b>NOTAS</b>		
0.- INCOMPATIBLE EN CUALQUIER SITUACIÓN			A.- SOLO EN PLANTAS SUPERIORES A LAS DEL USO PRINCIPAL		
1.- COMPATIBLE EN CUALQUIER SITUACIÓN			B.- NO PERMITIDO EN ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
2.- COMPATIBLE EN PLANTAS DE PISO			C.- SOLAMENTE ACTIVIDADES DE HOSTELERIA DE CARÁCTER TEMPORAL Y PROVISIONAL		
3.- COMPATIBLE EN PLANTA BAJA, INMEDIATA SUPERIOR Y BAJO RASANTE			D.- VINCULADO AL USO PRINCIPAL		
4.- COMPATIBLE EN PLANTA BAJA O INFERIORES					
5.- COMPATIBLE EN CONDICIONES ESPECIALES					
---.- NO SE CONSIDERA					

## **TITULO 7. USOS EN SUELO RUSTICO**

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 7.1.1.- Definición y ámbito.**

1. Los usos enunciados en este Título son todos los considerados por el Plan como inicialmente aptos para el Suelo Rústico, siendo necesario remitirse a cada una de las categorías del mismo para saber cuáles en particular están autorizados en cada una de ellas.
2. Las edificaciones, elementos y formas de explotación permitidos para cada uso están condicionados y limitados por las condiciones de protección de cada zona de suelo rústico, que son de obligado cumplimiento.
3. La implantación de usos y/o edificaciones en suelo rústico cumplirá, en todo caso, los requisitos derivados de la legislación urbanística (Art. 77 de la Ley del Suelo de Galicia) y el resto de disposiciones de carácter ambiental que fueran aplicables, en especial la Ley 4/89, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

### **Artículo 7.1.2.- Categorías de usos en suelo rústico**

A los efectos de su clasificación por su mayor o menor idoneidad para los fines específicos que el Plan General destina a esta clase de suelo, los distintos usos en Suelo Rústico se agrupan en las siguientes categorías:

- 1 Usos Característicos: son aquéllos directamente relacionados con la explotación racional de los recursos naturales y con las cualidades específicas de esta clase de suelo. Su autorización está en función del cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos en estas ordenanzas, así como de la normativa sectorial específica que afecte a dicho uso.
- 2 Usos Compatibles: son aquéllos que, sin estar directamente relacionados con la explotación racional de los recursos naturales y/o las características específicas de esta clase de suelo, pueden emplazarse en el mismo bajo determinadas circunstancias y en función de lo regulado para cada una de las zonas del mismo. La tramitación y autorización de estos usos se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia, así como de la normativa sectorial que le afecte.
- 3 Usos Excepcionales: son aquéllos que deban emplazarse en suelo rústico por no existir ubicaciones alternativas en otra clase de suelo distinta. Sin perjuicio de lo regulado en el epígrafe anterior en cuanto a las zonas y a la tramitación, deberá realizarse la oportuna Estimación de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración de interés general.

### **Artículo 7.1.3.- Tramitación de usos en suelo rústico.**

1. Cualquiera de los usos previstos por estas Normas dentro del suelo rústico deberán tramitarse mediante la solicitud de licencia municipal y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. La solicitud de licencia deberá acompañarse de los planos de situación y emplazamiento así como los que sean necesarios para la completa y detallada definición de los elementos que el uso incorpora, de las transformaciones que se realicen sobre el terreno y del cumplimiento de las condiciones generales y de las específicas del uso de que se trate, todo ello a las escalas habituales para la correcta

- comprensión de lo que se define en cada caso.
3. El Ayuntamiento concederá la licencia siempre que se cumpla todo lo dispuesto en estas Normas, quedando la misma condicionada a la efectiva ejecución y posterior cumplimiento de lo previsto en los documentos presentados, pudiendo por tanto anularse si dicho cumplimiento no se respeta.
  4. Los proyectos de realización de obras públicas e infraestructuras, de proyectos de urbanización, de construcción de edificaciones y/o instalaciones industriales, dotacionales y/o equipamientos, o de depósito, tratamiento y vertido de residuos, en suelo rústico, deberá contener necesariamente, un Estudio de Impacto, del proyecto o trabajo a realizar, sobre el medio ambiente y de su incidencia en el entorno inmediato, redactado de acuerdo con las determinaciones de la Normativa Específica en vigor.
  5. El Estudio de Impacto deberá figurar junto con el proyecto en el período de información pública, en aquellos casos en el que este trámite sea preceptivo y, en cualquier caso, siempre que el presupuesto de obras supere, para el conjunto del proyecto, los trescientos mil euros (300.000 €).
  6. El Estudio de Impacto tendrá, como mínimo, los siguientes contenidos:
    - a. Un análisis del estado actual de las áreas afectadas por el proyecto, enumerando los recursos naturales, espacios naturales, forestales y agrícolas afectados por el proyecto.
    - b. Una evaluación de los efectos que el proyecto tiene sobre el paisaje, los recursos naturales, la fauna, la flora y los equilibrios biológicos, así como sobre la calidad de vida en el entorno (ruidos, vibraciones, olores, etc.) y la higiene y la salud pública.
    - c. Las medidas adoptadas por el proyecto, o el ejecutor de las obras, para eliminar o minimizar, el impacto negativo del proyecto sobre el Medio Natural y el coste de las mismas.
  7. Los expedientes que precisen Estudio de Impacto deberán ser necesariamente informados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de otras competencias de Administraciones distintas de la Municipal. Este informe es preceptivo y vinculante para el otorgamiento de la licencia municipal de obras o de cualquier concesión o aprobación administrativas que afecten al territorio municipal. Dicho informe será negativo en todos aquellos proyectos que lesionen irreversiblemente contenidos del medio ambiente o los que carezcan de información suficiente que permita discernir los impactos generables.

## **CAPITULO 2. CARACTERISTICAS DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO**

### **Artículo 7.2.1.- Clasificación de los usos en suelo rustico.**

1. Los usos enunciados a continuación son todos los permitidos por estas Normas para el suelo rústico. Las edificaciones, elementos y formas de explotación permitidos por cada uso están condicionados y limitados en cada categoría y zona de suelo rústico por las condiciones de protección, de obligatorio cumplimiento en cada una. Se consideran las siguientes clases:
  - a. Usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico
    - Agrícola.

- Pecuario.
  - Forestal
  - Transformación de productos agropecuarios/forestales.
- b. Usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico
- Instalaciones provisionales de recreo: descansaderos, miradores.
  - Instalaciones provisionales de merienda: áreas de merienda.
  - Instalaciones permanentes de recreo: áreas recreativas.
  - Instalaciones permanentes de merienda: áreas de merienda
  - Instalaciones de estancia/actividad en el medio físico.
  - Instalaciones de carácter deportivo al aire libre.
- c. Usos singulares
- Conservación y/o regeneración de los ecosistemas.
  - Depósito, tratamiento y vertido de residuos inertes
  - Actividades Extractivas
  - 
  - Edificaciones e instalaciones de interés general.
  - Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas.
  - Construcciones y/o instalaciones vinculadas a las infraestructuras.

#### **Artículo 7.2.2.- Uso agrícola**

Se define como tal el destinado a la plantación de especies vegetales de rentabilidad agrícola y a la explotación de los recursos derivados de dichas plantaciones, incluye las siguientes actividades:

- Roturación, explanación, banqueo, nivelación, apertura de canales de riego y apertura de caminos y sendas destinados a facilitar la explotación de los productos agrícolas.
- Instalación de invernaderos para la protección de cultivos.

#### **Artículo 7.2.3.- Uso pecuario.**

Se define como tal el destinado a la cría de animales de cualquiera de las clases y a la explotación de los recursos derivados de la cría de animales, incluye las siguientes actividades:

- Plantación de especies herbáceas destinadas a la alimentación del ganado.
- Construcción de instalaciones provisionales necesarias para almacenamiento de materiales y productos destinados a la cría de animales.
- Construcción de edificaciones para albergue de los animales.

#### **Artículo 7.2.4.- Uso forestal.**

Se define como tal el destinado a la plantación de especies arbóreas en agrupaciones y conjuntos, los cuidados de silvicultura en masas arboladas, la explotación de los recursos derivados de las plantaciones o masas arboladas, incluye las siguientes actividades:

- Apertura de caminos destinados a la explotación forestal.
- Construcción de instalaciones provisionales para el almacenamiento de materiales destinados a dicha explotación, así como los productos de la misma.

#### **Artículo 7.2.5.- Transformación de productos agropecuarios/forestales**

Se define como tal el destinado a las operaciones necesarias para la transformación y almacenamiento de carácter industrial de dichos productos, así como a la producción de sus correspondientes derivados, incluye las siguientes actividades:

- Acotación del terreno destinado a la totalidad de actividades derivadas del proceso de transformación-producción que corresponda.
- Edificación de las instalaciones necesarias a tales efectos.

#### **Artículo 7.2.6.- Instalaciones provisionales de recreo.**

Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población cuyas instalaciones sean de carácter provisional o bien están construidas con madera, rocas u otros materiales de total integración en el paisaje, incluyen las siguientes actividades:

- Todos los tipos y clases de instalaciones para recreo de la denominada infraestructura recreativa "blanda", como ejemplo: miradores, senderos señalados, descansaderos, acondicionamiento de fuentes, casetas para observación de la fauna, etc.

#### **Artículo 7.2.7.- Instalaciones provisionales de merienda.**

Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población que permitan el servicio de distribución de bebida, cuyas instalaciones son de carácter provisional y desmontable, y que deberán cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental, incluyen las siguientes actividades:

- Todos los tipos y clases de instalaciones para recreo y de las denominadas "áreas de merienda", debidamente señalizados y de limitada extensión.
- En el caso de instalaciones de despacho de bebidas la licencia será en todos los casos estacional y no renovable automáticamente.

#### **Artículo 7.2.8.- Instalaciones permanentes de recreo.**

Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población de manera permanente, incluyen las siguientes actividades:

- Las denominadas "áreas recreativo-forestales", compuestas por una serie de servicios y equipamientos mínimos.

#### **Artículo 7.2.9.- Instalaciones permanentes de merienda.**

Se definen como tales las instalaciones permanentes de recreo en las que se incluyen las destinadas al servicio de distribución de comidas y bebidas y que deberán cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental, incluyen las siguientes actividades:

- Además de las indicadas como instalaciones permanentes de recreo, con sus condiciones, una zona destinada a la acampada, separada de la zona recreativa, con capacidad suficiente en función de espacio y servicios disponibles, de acuerdo con la normativa estatal y/o autonómica específica
- Las edificaciones destinadas al almacenamiento, preparación y servicio de comidas y bebidas.

#### **Artículo 7.2.10.- Instalaciones de estancia/actividad en el medio físico**

Se definen como tales los espacios delimitados, acondicionados con las edificaciones, instalaciones y servicios establecidos por la legislación o normativa vigente, destinados a su ocupación temporal por personas, vinculados a la estancia, al ocio y a la actividad en contacto directo con el medio físico, incluyen las siguientes actividades:

- Todos los tipos y categorías de campamentos de verano definidos en su normativa sectorial correspondiente.
- Granjas Escuela
- Campos de la Naturaleza

#### **Artículo 7.2.11.- Instalaciones de carácter deportivo al aire libre.**

Se definen como tales las destinadas a las actividades deportivas de cualquiera de las clases. Incluyen:

- Las edificaciones destinadas a servicios, vestuarios, almacenamiento, etc.
- Adecuación del resto de los terrenos afectados por el uso, para instalaciones deportivas en superficie sin consumo de volumen.

#### **Artículo 7.2.12.- Conservación y/o regeneración de los ecosistemas.**

Se definen así a aquellos usos que pueden ser de muy diversa índole y tipo, tales como la conservación y protección estricta de áreas ecológicamente valiosas, los referentes a actividades científicas de investigación, o culturales, sobre ecosistemas que presentan las características adecuadas, etc. También se incluyen aquellos otros cuyo fin es la regeneración de la flora, fauna, suelo o paisaje, en zonas degradadas por erosión, por antiguas explotaciones extractivas, pérdida de suelo agrícola, plagas forestales, incendios, o cualquier otro proceso que haya afectado de manera negativa a los valores ambientales o a los recursos naturales.

#### **Artículo 7.2.13.- Depósito, tratamiento y vertido de residuos inertes**

Se definen así a aquellos usos que tienen por finalidad el depósito, tratamiento y vertido de áridos y materiales inertes procedentes de excavaciones y movimientos de tierras, de demoliciones y de obras de construcción en general, no clasificables como residuos sólidos urbanos (RSU), por los reducidos contenidos de materia orgánica, ni como residuos tóxicos y

peligrosos (RTP). Con posible reutilización de los mismos como materiales para la realización de obras civiles, o para la regeneración del suelo o paisaje, en zonas degradadas por la erosión o por antiguas explotaciones extractivas.

#### **Artículo 7.2.14.- Actividades extractivas**

Se definen como tales las destinadas a la extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales o industriales. Incluye:

- Explanación y desmontes necesarios para la extracción de los materiales y localización de las instalaciones necesarias a dicha actividad.
- Construcciones e instalaciones provisionales destinadas a la actividad extractora.

#### **Artículo 7.2.15.- Edificaciones e instalaciones de interés general**

Se definen así a aquellas edificaciones e instalaciones necesarias para la realización de usos declarados de interés general y que tengan que situarse necesariamente, o sea conveniente su ubicación por razones objetivas, en el suelo rústico. Entre otros los siguientes:

- Equipamientos sanitarios, docentes, asistenciales, turísticos y deportivos
- Edificaciones e instalaciones para la defensa nacional
- Edificaciones e instalaciones industriales cuyo uso, o características, no sean compatibles con el suelo urbano o urbanizable existente.
- Todas aquellas que tengan que acoger actividades declaradas de interés general por la administración en virtud de lo establecido en disposiciones de carácter sectorial.

#### **Artículo 7.2.16.- Construcciones y/o instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas.**

Se definen las destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas a las que como tales contempla el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia y que pueden ser de muy diversa índole y tipo.

#### **Artículo 7.2.17.- Construcciones y/o instalaciones vinculadas a las infraestructuras de servicios básicos.**

Se definen las destinadas al desarrollo, ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, tanto públicas como privadas, destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones y teléfono, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO**

#### **Artículo 7.3.1.- Condiciones comunes a todos los usos en suelo rústico**

Se describen a continuación en el presente capítulo, las condiciones mínimas que cualquiera de los usos en suelo rústico debe cumplir, sin perjuicio de que en la descripción de cada uso, o

en función de la categoría de suelo rústico sobre la que se emplace, se completen éstas o se añadan otras que igualmente deberán cumplirse.

#### **Artículo 7.3.2.- Acceso viario y/o peatonal**

Cualquiera de los usos del suelo rústico deberá resolver el acceso mediante viario privado desde algún punto de la red de carreteras y caminos públicos en condiciones adecuadas a los requerimientos específicos de cada uso (paso de camiones, resistencia adecuada del firme, cruce de circulaciones, etc.) y con un ancho mínimo de cuatro (4) metros. La ejecución de este acceso correrá a cargo de la propiedad actuante, así como la conservación de dicho vial privado. En caso de servidumbre de paso la propiedad de la misma se establecerá de acuerdo con los contenidos del Código Civil.

#### **Artículo 7.3.3.- Plazas de aparcamiento**

Cualquiera de los usos permitidos deberá incluir la previsión de las plazas de aparcamiento necesarias para el caso de máxima utilización de dicho uso. Dichas plazas de aparcamiento no podrán invadir las zonas circundantes y deberán localizarse íntegramente en los terrenos directamente asignados al uso, no pudiendo incluir en su cálculo el suelo ocupado por los accesos. Estas plazas de aparcamiento deberán ser convenientemente señaladas tanto en los planos de proyecto como en el propio terreno, realizando sobre el mismo las obras necesarias para que sea posible su correcta utilización. Las plazas de aparcamiento no podrán localizarse bajo zonas arboladas existentes con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

#### **Artículo 7.3.4.- Separaciones a linderos de parcela**

Cualquier clase de edificación que según estas Normas se puede construir en función de cada tipo de uso y/o categoría de suelo rústico, deberá situarse en forma aislada y para ello, deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros de cualquiera de los lindes de parcela.

#### **Artículo 7.3.5.- Cierres de parcela**

Se conservarán y recuperarán los cierres de parcelas existentes, realizados con materiales y procedimientos tradicionales. No será necesario efectuar nuevos cerramientos de parcela, pero si éstos se realizan, no podrán superar el metro y medio (1,50 m.) de altura y serán diáfanos hasta la altura máxima permitida, pudiéndose completar con cierres vegetales o setos por el interior de la finca.

#### **Artículo 7.3.6.- Servicios higiénicos y energía eléctrica**

Todos los usos permitidos en suelo rústico deberán resolver el abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas residuales provenientes de la utilización y funcionamiento de dicho uso. Tales servicios deberán estar calculados en función de la máxima capacidad del uso previsto, estar instalados satisfactoriamente en los terrenos asignados al uso y resolver convenientemente la depuración de aguas residuales. Todo ello será realizado a cargo de la propiedad actuante. Todos los usos deberán disponer de abastecimiento de energía eléctrica en cantidad adecuada para los requerimientos necesarios.

#### **Artículo 7.3.7.- Condiciones de mantenimiento**

Será competencia de la propiedad actuante la limpieza y ornato de las edificaciones e instalaciones correspondientes, así como del resto de los terrenos afectados al uso de que se trate y aquéllos circundantes que pudieran verse afectados directa o indirectamente. Así mismo

deberán preverse dentro de dichos terrenos la parte de los mismos destinada a almacenamiento de basuras, residuos sólidos y material de deshecho de manera que no sean visibles desde el exterior de la parcela, en particular desde las vías y caminos públicos, debiendo para ello disponer de los cierres opacos pertinentes o localizando dichas zonas de manera que se evite su visibilidad desde zonas exteriores a los terrenos asignados al uso correspondiente.

#### **Artículo 7.3.8.- Edificaciones e instalaciones**

En los casos que se contemple la realización de edificaciones y/o instalaciones de cualquier tipo, estas se ejecutarán, en su integridad, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas y a los sistemas de construcción tradicionales en el medio en el que se emplazan. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural, integrándose en el entorno inmediato y en el ámbito que defina en cada caso su campo de influencia visual.

#### **Artículo 7.3.9.- Condiciones comunes de las instalaciones y las edificaciones en suelo rústico**

A los efectos señalados en el artículo precedente se establecen las siguientes determinaciones:

1. Deberán respetarse las formas naturales del terreno y especialmente los elementos configuradores de su carácter, así como las masas arbóreas y los elementos singulares o legalmente protegidos de la flora.
2. Los cerramientos y elementos de delimitación material de los linderos de los terrenos y las cubiertas o fachadas de las edificaciones, resolverán su integración con las edificaciones rústicas existentes que deberán servir, por tanto, de referencia complementaria. Se prohíbe el empleo de cubiertas vistas de fibrocemento en su color natural, debiéndose recubrir, en caso de utilización como cubrición, con materiales rústicos tipo teja cerámica, losa de pizarra o similar. En construcciones de tipo industrial podrán utilizarse recubrimientos en chapa metálica no brillante.
3. Los edificios o instalaciones que para su buen funcionamiento exijan una altura singular, deberán situarse garantizando su integración en el paisaje, bien por su ubicación en lugares en los que la topografía actúe como pantalla o mediante la incorporación de pantallas vegetales cuya plantación y mantenimiento deberá garantizarse.
4. Las instalaciones eventuales o provisionales, podrán construirse con materiales ligeros no tradicionales, reduciendo al máximo su incidencia en el entorno mediante la adecuada selección de su localización en el terreno, de su configuración y de su color y textura. La autorización concedida para su construcción incluirá la determinación de la fecha de su demolición o desmantelamiento, con reintegración del terreno a su estado natural original.
5. Las instalaciones e infraestructuras que tengan carácter de sistema general, las supramunicipales o las de interés general, sin perjuicio de ajustarse a las normas de diseño y calidad de su legislación propia, deberán garantizar la resolución o máxima reducción, de los impactos adversos en el medio ambiente natural.

### **CAPITULO 4. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION**

#### **Artículo 7.4.1.- Condiciones comunes**

1. En esta categoría de suelos rústicos, basándose en el interés especial del carácter natural de los ámbitos objeto de protección, se consideran usos característicos los usos propios del mantenimiento de dicho carácter especial, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.
2. Además de lo dispuesto en el Plan General para el suelo rústico, que tendrá carácter subsidiario, la implantación de usos en el Suelo Rústico de Especial Protección se regula mediante las siguientes condiciones de protección, que tienen el rango de normas de obligado cumplimiento, al margen de cualesquiera otras provenientes de otras disposiciones, normativas, etc. que afectasen al suelo y/o al uso previsto.

#### **Artículo 7.4.2.- Clasificación de las condiciones de protección**

1. Las condiciones de protección mínimas que cualquiera de los usos emplazado en esta categoría de suelo rústico debe cumplir, se clasifican de la siguiente manera:
  - a Del suelo
  - b De la parcelación agropecuaria
  - c De las especies arbóreas, grado 1º
  - d De las especies arbóreas, grado 2º
  - e Del paisaje
  - f De la evitación de la contaminación
2. Cualquier acto sujeto a licencia y/o autorización en suelo de esta categoría, deberá tener en cuenta las anteriores condiciones de protección y en la solicitud se deberá dejar constancia expresa de su cumplimiento.

#### **Artículo 7.4.3.- Condiciones de protección del suelo**

Se refieren a aquellos usos, actividades o aprovechamientos que, por acción directa o indirecta, den lugar a procesos que afecten a las características físicas y químicas del terreno. Se establecen las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe toda actuación que destruya la capa de suelo edáfico en aquellas zonas con ecosistemas valiosos.
2. Especial cuidado se tendrá en la ejecución de proyecto o actividades que de alguna manera afecten a los cursos de agua permanentes o no, a fin de evitar los efectos de la erosión remontante.
3. En los usos agropecuarios y forestales se efectuarán las técnicas o labores que permitan la conservación del suelo edáfico o sus elementos constituyentes fundamentales.
4. En las zonas detectadas de procesos o riesgos de tipo geomorfológico o geotécnico no se permitirán los usos que puedan resultar afectados por aquéllos, dañando bienes, infraestructuras o edificios, y muy especialmente los que afecten a la seguridad de las personas.

#### **Artículo 7.4.4.- Condiciones de protección de parcelaciones agropecuarias**

Se refieren a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertas, prados herbáceos y en general suelos agrícolas de alta potencialidad, que por su alta rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta, merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso. Se establecen las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.
2. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable, así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
3. Se prohíbe el establecimiento de cierres o muros de fábrica, u opacos, cuando éstos pudieran afectar a la disposición actual de caminos, servidumbres, aterrazados, banqueos, etc.
4. Los vallados deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre, debiendo cumplir los requisitos dispuestos en el artículo 3.f. de la Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna

#### **Artículo 7.4.5.- Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 1º**

Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies. Supone el grado máximo de protección de las especies vegetales y se habrán de respetar las siguientes condiciones:

1. Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial, muy en particular se prohíbe la tala de ejemplares de la flora autóctona, (robles, hayas, fresnos, alisos, castaños, avellanos, saucos, sauces, majuelos, acebos, etc.). Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que amenacen la seguridad pública.
2. La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por la plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona. No se permite, en cualquier caso, la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona delimitada que pudieran dañar el equilibrio ecológico y las características paisajísticas y medioambientales de la misma.
3. Prohibición de la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios.
4. Prohibición de apertura de caminos rodados o carreteras, así como de cortafuegos, que en caso de ser necesarios deberán disponerse en los bordes exteriores de los conjuntos arbolados.
5. Prohibición de obras de excavación en el terreno, que pudieran afectar directa o indirectamente a la base de los ejemplares arbóreos.
6. Queda prohibido el tendido de nuevas redes eléctricas que atraviesen las masas arboladas debiendo proyectarse el tendido de las mismas por los bordes de las masas boscosas o por otras zonas sin arbolado.
7. La destrucción provisional de la población arbustiva y vegetal por fuego, fortuito o provocado, o bien por otras razones, no será justificante en ningún caso de cambio de uso o explotación en el terreno, ni del incumplimiento de ninguna de las condiciones

aquí establecidas.

#### **Artículo 7.4.6.- Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 2º**

Se refiere a la protección general de las masas arboladas de especies comerciales, estableciendo un grado mínimo de protección de las mismas. Se prescriben para ello las siguientes condiciones:

1. Se permite la tala de árboles para su explotación comercial, siempre que se de conocimiento al Ayuntamiento del programa de explotación, que ésta se realice por el método de la entresaca y de acuerdo con las disposiciones de los Servicios Forestales de los Organismos Públicos. No se permitirá la deforestación total de una unidad de masas arboladas.
2. La repoblación a que da lugar la explotación comercial, deberá cumplir al menos una superficie igual a la ocupada por las especies que se cortan y no podrán realizarse empleando especies no autóctonas o distintas de las existentes en la zona que pudiesen afectar al equilibrio ecológico.
3. Cuando debido a los usos permitidos en cada caso, hubiese que desforestar terreno para su localización, se realizará una repoblación equivalente, en los términos señalados en el punto anterior.
4. Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento o explotación de los bosques, procurando en lo posible la utilización de los bordes de las masas arboladas para la apertura de dichos caminos.
5. Se permite la apertura de cortafuegos cuando éstos sean necesarios.
6. Queda prohibido el tendido de nuevas redes eléctricas que atraviesen las masas arboladas debiendo proyectarse el tendido de las mismas por los bordes de las masas boscosas o por otras zonas sin arbolado.
7. La destrucción provisional de la población arbustiva y vegetal por fuego, fortuito o provocado, o bien por otras razones, no será justificante en ningún caso de cambio de uso o explotación en el terreno, ni del incumplimiento de ninguna de las condiciones aquí establecidas.

#### **Artículo 7.4.7.- Condiciones de protección del paisaje**

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad y como parte integrante del patrimonio a conservar para fines didácticos y de uso y disfrute de la población. Se establecen a tal fin las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe la modificación o destrucción de cualesquiera elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven la modificación regresiva del equilibrio medio ambiental.
2. Se prohíbe todo tipo de desmontes, excavaciones vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de un recubrimiento de capa vegetal o que por la magnitud del movimiento de tierras suponga una modificación importante de la fisonomía del territorio, de la estructuración del mismo o de sus usos.
3. Se prohíbe la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o

cierres opacos, siempre que éstas pudieran ser visibles desde caminos de carácter público o desde montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

4. Se prohíbe el vertido de escombros o materiales y objetos de deshecho en lugares que no estén destinados y acondicionados específicamente a dicho uso.
5. Se prohíbe el tendido de líneas eléctricas que supongan una ruptura de los elementos propios del paisaje.
6. Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en claras desarmonías con los elementos propios y característicos del paisaje.
7. La apertura de caminos requeridos por los usos que se permitan en estas zonas se realizarán cuidando en extremo de impedir el deterioro de las áreas por las que discurra, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionadas, etc. y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y característicos del paisaje. Lo mismo será de aplicación en lo referente a las explanaciones y edificaciones que se realicen de acuerdo a los usos permitidos en estas zonas.

#### **Artículo 7.4.8.- Condiciones para la evitación de la contaminación**

Se refiere a la protección del medio físico desde el punto de vista de la agresión al mismo por los posibles agentes contaminantes. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

1. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales, con polvo de materiales en suspensión o que produzcan malos olores, molestias, etc.
2. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales que resulten peligrosos, molestos o den coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ella se pudieran hacer.
3. Se prohíben toda clase de vertidos incontrolados de productos, residuos, desechos, etc., que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico así como a la del subsuelo y las capas freáticas del mismo.
4. Se prohíben las actividades que produzcan ruidos molestos, con valores superiores a los admitidos por normas y/o ordenanzas generales o específicas para cada caso, y sean perceptibles de manera permanente desde las parcelas continuas o bien de forma ocasional desde el borde del área situada en un radio de 100 metros.

## **INDICE**

## **LIBRO TERCERO:**

## **USOS**

### **TITULO 6. USOS EN SUELO URBANO**

#### **CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Pag. 118**

- Artículo 6.1.1.-** Sobre la regulación de los usos.
- Artículo 6.1.2.-** Desarrollo de la regulación de usos.
- Artículo 6.1.3.-** Condiciones generales de los usos
- Artículo 6.1.4.-** Criterios de definición de usos
- Artículo 6.1.5.-** Definición de usos según criterios de ordenación urbanística
- Artículo 6.1.6.-** Definición de usos según criterios de regulación territorial
- Artículo 6.1.7.-** Definición de usos según criterios funcionales
- Artículo 6.1.8.-** Definición de usos según criterios de compatibilidad
- Artículo 6.1.9.-** Otros criterios de definición de usos
- Artículo 6.1.10.-** Situaciones de los usos

#### **FIGURA 8.- Situaciones de los usos Pag. 123**

- Artículo 6.1.11.-** Usos individualizados – Actividades productivas
- Artículo 6.1.12.-** Usos en otras clases de suelos
- Artículo 6.1.13.-** Compatibilidad de usos
- Artículo 6.1.14.-** Unidades funcionales independientes

#### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES Pag. 125**

- Artículo 6.2.1.-** Usos individualizados residenciales
- Artículo 6.2.2.-** Superficies útiles mínimas de las dependencias.
- Artículo 6.2.3.-** Vivienda
- Artículo 6.2.4.-** Programa de vivienda mínima.
- Artículo 6.2.5.-** Condiciones de distribución de las viviendas.
- Artículo 6.2.6.-** Condiciones de iluminación y ventilación natural.
- Artículo 6.2.7.-** Vivienda protegida
- Artículo 6.2.8.-** Estudio o apartamento

- Artículo 6.2.9.-** Residencia comunitaria
- Artículo 6.2.10.-** Establecimiento hotelero
- Artículo 6.2.11.-** Requisitos de aparcamiento para usos residenciales
- Artículo 6.2.12.-** Trasteros
- Artículo 6.2.13.-** Usos Complementarios y Compatibles

**CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVASp Pag. 131**

- Artículo 6.3.1.-** Usos individualizados de actividades productivas
- Artículo 6.3.2.-** Clasificación general de las Actividades Productivas
- Artículo 6.3.3.-** Clase 1ª. Actividades productivas compatibles con la vivienda
- Artículo 6.3.4.-** Clase 2ª. Actividades productivas compatibles con la zonificación residencial.
- Artículo 6.3.5.-** Clase 3ª. Actividades productivas que requieren zonificación específica
- Artículo 6.3.6.-** Clase 4ª. Actividades productivas incompatibles con el medio urbano
- Artículo 6.3.7.-** Reglamentación de las actividades
- Artículo 6.3.8.-** Regulación del uso
- Artículo 6.3.9.-** Corrección de la Clasificación cuando se apliquen medidas correctoras
- Artículo 6.3.10.-** Condiciones de los usos de industrial-almacenaje.
- Artículo 6.3.11.-** Condiciones de los usos de servicios y afines.
- Artículo 6.3.12.-** Condiciones de los usos de oficinas y despachos
- Artículo 6.3.13.-** Condiciones de los usos comerciales y de reunión

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Pag. 143**

- Artículo 6.4.1.-** Usos individualizados de espacios libres
- Artículo 6.4.2.-** Uso individualizado de parques públicos
- Artículo 6.4.3.-** Uso individualizado de plazas públicas.
- Artículo 6.4.4.-** Uso individualizado de costas
- Artículo 6.4.5.-** Uso individualizado de espacios libres privados

**CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS Pag. 144**

- Artículo 6.5.1.-** Usos individualizados de equipamientos
- Artículo 6.5.2.-** Uso individualizado deportivo
- Artículo 6.5.3.-** Uso individualizado educativo
- Artículo 6.5.4.-** Usos individualizados de interés público y social
- Artículo 6.5.5.-** Uso individualizado religiosos
- Artículo 6.5.6.-** Usos individualizados especiales
- Artículo 6.5.7.-** Usos complementarios a los de equipamiento

**CAPITULO 6. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO ag. 146**

- Artículo 6.6.1.-** Usos individualizados de viario.
- Artículo 6.6.2.-** Condiciones generales del uso de viario público
- Artículo 6.6.3.-** Condiciones básicas del uso de viario público.
- Artículo 6.6.4.-** Condiciones básicas del uso de viario privado
- Artículo 6.6.5.-** Condiciones básicas del aparcamiento en viario

**CAPITULO 7.CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS Pag.149**

- Artículo 6.7.1.-** Usos de infraestructuras
- Artículo 6.7.2.-** Infraestructuras para el transporte.
- Artículo 6.7.3.-** Usos compatibles con las infraestructuras para el transporte
- Artículo 6.7.4.-** Infraestructuras de servicios básicos.
- Artículo 6.7.5.-** Usos compatibles con las infraestructuras de servicios básicos

**CAPITULO 8.CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVILPag.150**

- Artículo 6.8.1.-** Usos individualizados relacionados con el automóvil
- Artículo 6.8.2.-** Condiciones generales del uso de aparcamiento.
- Artículo 6.8.3.-** Condiciones del aparcamiento en superficie
- Artículo 6.8.4.-** Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje

- Artículo 6.8.5.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios**
- Artículo 6.8.6.-** Condiciones de los garajes
- Artículo 6.8.7.-** Condiciones comunes de los usos de gasolineras y estaciones de servicio
- Artículo 6.8.8.-** Condiciones del uso de gasolinera
- Artículo 6.8.9.-** Condiciones del uso de estación de servicio

**CAPITULO 9.COMPATIBILIDAD Y SUSTITUCION DE USOS EN EL MISMO EDIFICIO Pag. 157**

- Artículo 6.9.1.-** Condiciones generales de compatibilidad de usos
- Artículo 6.9.2.-** Condiciones generales de sustitución de usos

**CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS Pag.159**

**TITULO 7. USOS EN SUELO RUSTICO**

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Pag. 161**

- Artículo 7.1.1.-** Definición y ámbito.
- Artículo 7.1.2.-** Categorías de usos en suelo rústico
- Artículo 7.1.3.-** Tramitación de usos en suelo rústico

**CAPITULO 2. CARACTERISTICAS DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO Pag. 162**

- Artículo 7.2.1.-** Clasificación de los usos en suelo rústico.
- Artículo 7.2.2.-** Uso agrícola
- Artículo 7.2.3.-** Uso pecuario.
- Artículo 7.2.4.-** Uso forestal.
- Artículo 7.2.5.-** Transformación de productos agropecuarios/forestales
- Artículo 7.2.6.-** Instalaciones provisionales de recreo.
- Artículo 7.2.7.-** Instalaciones provisionales de merienda.
- Artículo 7.2.8.-** Instalaciones permanentes de recreo.
- Artículo 7.2.9.-** Instalaciones permanentes de merienda.
- Artículo 7.2.10.-** Instalaciones de estancia / Actividad en el medio físico



**Artículo 7.4.8.-** Condiciones para la evitación de la contaminación.