

LIBRO SEGUNDO

NORMAS DE USOS

TITULO I. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

- Artículo 152. Determinaciones generales
1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, así como la regularización particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos.
 2. El régimen de los usos alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a) En el suelo urbano y en el suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida en este Plan General, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, a través de las condiciones particulares contenidas en esta normativa, excepto aquellas cuya ordenación, en su caso, aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen.
 - b) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, solamente con carácter global, con indicación de los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y asignación de intensidades para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los correspondientes planeamientos parciales.
 - c) En el suelo urbanizable no delimitado, se señalan los usos incompatibles con la ordenación general establecida en el Plan General, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas.
 - d) En el suelo rústico, se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos establecidos en la ordenación de esta clase de suelo.
- Artículo 153. Clasificación de usos
1. A los efectos de este Plan, se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:
 - a) Residencial
 - b) Terciario
 - c) Industrial
 - d) Dotacional
 - e) Propios del medio rural

2. A los efectos de este Plan General se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad y predominio de los mismos, y usos permitidos, sujetos a autorización (en suelo rústico) y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
3. Constituyen los **usos característicos**, aquellos de índole genérica que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área, parcela o ámbito. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
- a) Residencial
 - b) Comercial
 - c) Hostelería
 - d) Oficinas
 - e) Industrial
 - f) Servicios del automóvil
 - g) Equipamientos
 - h) Servicios urbanos
 - i) Espacios libres públicos y zonas verdes
 - j) Vías públicas
 - k) Propios del medio rural
4. Se definen como **usos pormenorizados** aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social, definiendo el uso detallado de terrenos o edificios, estableciéndose su definición y división en las Condiciones Particulares de los Usos.

CLASIFICACIÓN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS CARACTERÍSTICOS	USOS PORMENORIZADOS: TIPOS	
Residencial	Residencial	A	Unifamiliar
		B	Multifamiliar colectiva
Terciario	Comercial	A	Productos de consumo cotidiano
		B	Productos de consumo no cotidiano
	Hostelería	A	Bares, restaurantes y locales recreativos
		B	Grandes locales de esparcimiento
		C	Hoteles
	Oficinas	A	Oficinas en general
B		Despachos profesionales domésticos	
Industrial	Industrial	A	Industria en general
		B	Talleres
		C	Lavanderías

	Servicios del Automóvil	A	Garage-aparcamiento en general	
		B	Garage familiar	
		C	Edificios de garage-aparcamiento	
		D	Aparcamiento público subterráneo	
		E	Estaciones de servicio	
		F	Terminales de Transporte por carretera	
Dotacional	Equipamientos		Sanitario	
			Escolar	
			Asistencial	
			Deportivo	
			Cultural	
			Religioso	
			Administración Pública	
			Mercados	
			Comercial	
			Servicios públicos	
		Singulares		
		Espacios libres públicos y zonas verdes	A	Espacios libres de titularidad y uso público
			B	Zonas libres privadas
			C	Zonas libres privadas de uso público en superficie
	Servicios urbanos		Infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos sólidos y demás servicios infraestructurales	
	Vías públicas		Sistema viario	
			Sistema ferroviario	
Propios del medio rural				

Artículo 154. Compatibilidad de usos

1. A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos compatibles y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado.
2. En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o local, se deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uno de ellos, y se considerará como uso principal al que ocupe mayor porcentaje de la superficie útil de la misma, considerándose los restantes como usos secundarios. A estos efectos, no se considerará la superficie ocupada por el uso compatible de garage-aparcamiento.
3. Los usos terciarios, que a los efectos de este Plan General se consideran como tales el uso comercial, hostelería y de oficinas, que estén en funcionamiento reglado en el momento de aprobación inicial del Plan General y

que resultasen declarados fuera de ordenación por aplicación del mismo, podrán mantener su actividad sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento, salvo que se supere la situación de fuera de ordenación mediante las oportunas actuaciones; debiendo cumplir las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento general y de la legislación vigente.

4. La implantación de los usos terciarios (comercial, hostelería y oficinas) en situación exclusiva o de uso comercial en cualquier situación con superficie de venta al público superior a 1.200 m² se autorizará siempre, que a juicio de los servicios municipales, no se cause una incidencia negativa en la circulación rodada ni en la funcionalidad del tráfico viario derivada de los accesos a dichos usos y de las operaciones de carga y descarga de mercancías, debiendo aportarse estudio de tráfico favorable, y se garanticen la disponibilidad de las correspondientes plazas de aparcamiento y de la recogida de basuras y residuos.
5. Cuando el régimen de usos compatibles permita usos distintos al residencial en situaciones de planta inferiores a la baja, primera y/o plantas de piso, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En plantas de piso situadas por encima de viviendas sólo se permitirán, cuando se consideren compatibles y en las condiciones establecidas en la normativa aplicable, usos de oficinas, hoteles y de equipamientos. Los usos comerciales y de hostelería, salvo, en su caso el uso hotelero, no podrán disponerse en plantas de piso superiores a la primera cuando se implanten en situación compartida.
6. Los establecimientos comerciales con una superficie de venta al público igual o superior a 1.500 m², sólo podrán implantarse en situación exclusiva o compartida con otros usos terciarios.

TITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Artículo 155. Regulación detallada de los usos

Las presentes normas tienen por objeto la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Normas de Usos de este Plan General.

Artículo 156. Normativa aplicable

1. Serán de plena aplicación las normas de superior rango o aquellas que derogaran o sustituyeran a las que se establecen en las presentes Normas, que se considerarán, en su caso, como disposiciones complementarias.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.
3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con la demás normativa de este Plan General.
4. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto; y demás normativa de obligado cumplimiento que estuviere en vigor.

Artículo 157. Condiciones de los usos en edificios catalogados.

De acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico y cultural, cualquier cambio de uso en bienes declarados de interés cultural habrá de ser autorizado por la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 158. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la apertura de establecimientos.

Capítulo 2. Uso Residencial

Artículo 159. Concepto y clases

1. Se considera uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. No se incluyen en este uso, las caravanas u otras instalaciones o construcciones de carácter móvil o temporal.
2. A los efectos de este Plan General, se consideran las siguientes clases o tipos:

A) **Vivienda unifamiliar**

Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, debiendo entenderse a los efectos de este Plan General como la disposición de una sola vivienda destinada a residencia de una familia por parcela. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

B) **Vivienda multifamiliar colectiva**

Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas por parcela. Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas situadas en la misma parcela con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

3. En función del régimen al que está sometida la vivienda según los beneficios otorgados por las administraciones públicas, se distinguen dos clases:
 - Vivienda protegida, cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
 - Vivienda libre, cuando carezcan de cualquier tipo de protección pública.

Artículo 160. Condiciones generales

1. Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para la supresión de la cédula de habitabilidad establecidas en el Decreto 147/2000, de 29 de

junio, así como las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1.944, del Ministerio de Gobernación o las que, en su caso, las sustituyeran.

2. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulan.
3. En promociones de viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con movilidad reducida permanente fijada en aplicación de la Ley 3/1983, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, así como en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras.
4. Serán de aplicación las normas de edificación generales (que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso) y las normas de protección del medio ambiente.

Artículo 161. Programa de la vivienda y condiciones de diseño.

1. **Vivienda mínima:** Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos sencillos y un armario ropero.
2. **Apartamentos:** Podrán proyectarse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina (que también podrá ser dormitorio) y un cuarto de baño completo; todo ello, con una superficie construida mínima de 30 m². Estos apartamentos o estudios no podrán superar el 25 % del número total de unidades de vivienda del inmueble.
3. **Superficie útil de cada pieza:** Las piezas que compongan la vivienda cumplirán las condiciones siguientes:

Pieza	Superficie útil mínima (m ²)	Longitud mínima de 1 lado (m.)	Diámetro mínimo de círculo inscrito (m.)
Estancia	12,00	2,70	3,00
Estancia-comedor	14,00	2,70	3,00
Estancia-comedor-cocina	20,00(*)	2,70	3,00
Cocina	5,00	1,60	---
Cocina-comedor	8,00	2,00	---
Dormitorio principal o doble	10,00	2,50 (**)	---
Dormitorio sencillo	6,00	2,00	---
Cuarto de baño	4,00*	1,30	---
Cuarto de aseo	1,50*	1,20	---
Vestíbulo	1,40	1,00	---

- (*): En el supuesto de estancia-comedor-cocina, la cocina podrá ocultarse del resto de la estancia, disponiendo una separación a base de elementos de carpintería (tipo armario) o por cualquier otro sistema.
El cuarto de baño completo contendrá los aparatos sanitarios siguientes: bañera, lavabo, retrete y bidet. El cuarto de aseo dispondrá al menos de lavabo

y retrete y, en su caso, bañera o ducha. La dotación de aparatos y las superficies mínimas del cuadro se entenderán para el supuesto de que exista un solo cuarto de baño en la vivienda.

- (**) Se permite en dormitorios dobles una dimensión mínima de 2,10 m. manteniéndose la superficie útil mínima establecida de 10 m², siempre que exista un dormitorio principal con las dimensiones mínimas establecidas.

Las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en la normativa sectorial específica de aplicación

4. **Tendederos:** Salvo si existiera tendedero común o si el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 1,5 metros cuadrados, destinada a tender ropa, que no será visible desde el espacio público (por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida). No computarán a efectos de edificabilidad, los primeros tres (3) metros cuadrados destinados a tendedero en cada vivienda. No podrán estar integrados en los balcones o balconadas, pero sí en los cuerpos volados cerrados autorizados.

La localización del tendedero podrá ser interior siempre que el local donde se ubique disponga del adecuado sistema de ventilación, natural o forzada, hasta la cubierta de la edificación. En viviendas con un dormitorio o en apartamentos se podrá sustituir la disposición obligatoria de tendedero por una secadora mecánica siempre que figure en el proyecto objeto de licencia y sea colocada en obra, considerándose como instalación básica.

5. **Altura libre:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación de este Plan General, se establece que la altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros al menos en el 75 % de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,30 metros en aseos, baños, pasillos, cocinas y despensas a fin de permitir el paso de instalaciones por falso techo.
6. **Huecos de paso:** La anchura mínima del pasillo interior de la vivienda será de 0,80 m., excepto en la entrada a la misma que deberá ser como mínimo de 1 m.
7. **Trasteros:** En la categoría de vivienda multifamiliar, por cada vivienda o local de la finca se podrá disponer una pieza no habitable destinada a guardar enseres de la misma, y cuya superficie no podrá ser superior al 15 % superficie útil de la vivienda o local a la que se adscriba y siendo su acceso sólo a través de zonas comunes del edificio. No computará a efectos de edificabilidad si tiene una superficie no superior a 8 m² ni al 10% de la superficie útil de la vivienda o local a la que se adscriba; y si la superara, el exceso computará a efectos de cálculo de edificabilidad. En el caso que se dispongan, cuando las ordenanzas particulares de este Plan General así lo permitan expresamente, en construcciones en patios de manzana destinados a equipamientos

privados, la superficie destinada a trasteros no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 162. Piezas habitables.

1. No se permitirán viviendas en plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).
2. En plantas bajo rasante no se autoriza el uso residencial, sin perjuicio que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
3. No se permiten viviendas en las plantas bajas de los edificios residenciales no unifamiliares, excepto en las situaciones consideradas en las condiciones particulares de las Normas Urbanísticas de este Plan General y en las viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida.
4. Toda pieza habitable de una vivienda deberá disponer de ventilación e iluminación natural. Las cocinas podrán tener segundas luces a través de terraza-tendedero.

Artículo 163. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos tiene una fachada con una longitud mínima de tres (3) metros y al menos una pieza habitable con hueco a:
 - a) viario o espacio libre públicos.
 - b) zona libre privada de parcela edificable, resultante de las condiciones de posición en las tipologías edificatorias siguientes: unifamiliar aislada, pareada o adosada; bloque exento; o manzana abierta con alineaciones oficiales señaladas expresamente en el Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

En caso de ser una única pieza habitable, deberá ser estancia-comedor.

2. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores".
3. Excepcionalmente, cuando se trate de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores o de reconstrucción, se considerará también que una vivienda es "exterior" cuando al menos la mitad de sus piezas habitables tengan huecos a "patio principal" que cumpla las condiciones siguientes:

Altura del paramento opuesto (m.)	Vista recta mínima (m.)	Superficie mínima del patio (m ²)
H	$V = 5,50 + (0,25 \times H)$	V^2

En la medición de la vista recta se permite la tolerancia siguiente: Podrá disminuir hasta un máximo de un 20 % siempre que la superficie del patio interior principal aumente como mínimo en el mismo porcentaje.

Artículo 164. Condiciones de vivienda y local exterior

1. En viviendas integradas en obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces, si la cocina y al menos otras dos piezas cumplen la condición de local exterior. En ningún caso se admitirá que un dormitorio ventile a través de un baño, cocina o escalera.
2. En el supuesto de segundas luces se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que se indican a continuación:
 - a) El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, espacio libre público, espacio exterior accesible o patio de manzana.
 - b) Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 m², de los cuales al menos 1,5 m² en el de primera luz y 1 m² en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.
 - c) El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
 - d) Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, formando un ángulo que no exceda de 15 grados sexagesimales. La distancia máxima entre sus ejes será de 1 metro en el primer caso; en el segundo no se admitirá ninguna desviación entre los ejes.
 - e) La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.
 - f) La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros, ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.

Artículo 165. Ventilación mínima

1. Además de lo previsto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
2. La ventilación de piezas no habitables podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones del aire contenido cada hora.
4. Las zonas de servicio en portales (cuarto de basuras, de instalaciones de electricidad, de agua o de almacenamiento) deberán disponer, al menos, de ventilación interior en

las condiciones establecidas en esta normativa.

Artículo 166. Patios interiores

De acuerdo con lo dispuesto en las Normas de Edificación, en viviendas unifamiliares aisladas se admitirán patios que puedan inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de tres (3) metros. Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de 12 m².

Artículo 167. Escaleras

1. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en edificios con uso residencial se cumplirán las condiciones adicionales siguientes: Una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) no podrá servir a más de seis (6) viviendas por planta o veintiocho (28) en total. Excepcionalmente, en edificios residenciales con desarrollo lineal, se autorizará un número mayor de viviendas por escalera, siempre que la distancia desde ésta a la vivienda más lejana no exceda de 35 metros.
2. La anchura útil mínima de los tramos de escalera será de 0,90 m. en las viviendas unifamiliares. Cuando sean de uso común en viviendas multifamiliares o colectivas, cumplirán con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI aplicable.

Artículo 168. Ascensores

Será obligatoria la disposición de ascensores en las condiciones y supuestos previstos en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, debiendo instalarse al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada 21 viviendas o fracción.

Artículo 169. Dotación de aparcamiento

1. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, se dispondrá, por lo menos, de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. Las plazas se ubicarán dentro de la parcela residencial (garaje o superficie no ocupada de la parcela); para el cálculo de su superficie útil se considerará un módulo mínimo básico de 20 m² por plaza unitaria o vehículo (incluyendo la parte proporcional de los accesos).
2. La provisión de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

3. En obras de nueva planta y ampliación de edificios de vivienda multifamiliar, será obligatoria la dotación de un local comunicado con el portal o zona común de acceso a ascensores para guardería de bicicletas, coches de niños, etc., con altura libre de 2,25 m. y puerta de entrada de ancho mínimo de 0,82 m.; pudiendo ubicarse en plantas bajo rasante en caso que el ascensor llegue hasta éstas. La superficie mínima será de 1 m² por vivienda con un mínimo de 4 m², incrementándose 1 m² por cada 4 viviendas o fracción que supere ese número. El local dispondrá de materiales de acabado hasta una altura de 1,20 m que permitan su adecuada limpieza y mantenimiento.

Capítulo 3. Uso Comercial

Artículo 170. Concepto y clases

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León respecto a la regulación administrativa de la actividad comercial, y a los efectos de este Plan General será de aplicación lo dispuesto en el presente capítulo para la regulación del uso comercial en el término municipal de Miranda de Ebro. En cualquier caso, siempre será de aplicación la normativa sectorial que estuviera en vigor, teniendo la normativa correspondiente establecida en este Plan General de Ordenación Urbana un carácter complementaria a aquélla en todos los aspectos en que no se oponga o contradiga a la misma.
2. A los efectos de este Plan General, se considera uso comercial, el uso productivo correspondiente a aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Se entiende por sede fija, la existencia de un establecimiento o conjunto de ellos, puestos en mercados o lonjas, tanto a cielo abierto como en recintos cerrados, u otras instalaciones análogas.

Se entiende por establecimientos comerciales, los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias. Quedan incluidos en la definición anterior, en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en la misma, siempre que tengan el carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

3. Dentro del uso comercial, y a los efectos de este Plan General, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial vigente, se consideran los siguientes tipos y categorías en función de la naturaleza y de la superficie de venta de los establecimientos comerciales:

USO COMERCIAL (Tipos)	A	Venta de productos de consumo cotidiano
	B	Venta de productos de consumo no cotidiano

USO COMERCIAL (Categorías)	1º	2º	3º	4º	5º
Superficie de venta	0-200 m ²	Más de 200 hasta 400 m ²	Más de 400 hasta 1.000 m ²	Más de 1.000 hasta 1.500 m ²	Más de 1.500 m ²

4. La instalación de grandes establecimientos comerciales, que son aquellos establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.500 m², estará amparada por el instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico necesario de acuerdo con la legislación urbanística de Castilla y León y requerirá de la previa licencia comercial específica establecida en el artículo 18 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.
5. Para la implantación de establecimientos comerciales con una superficie de venta igual o superior a 1.200 m², el Ayuntamiento valorará cada solicitud de licencia comercial específica de acuerdo con los siguientes criterios
- La existencia de un equipamiento comercial adecuado en la zona donde se pretenda implantar el proyecto solicitado.
 - La repercusión que el proyecto suponga en los servicios recibidos por los consumidores y en el aumento de la libre competencia existente en el mercado de la zona afectada, considerándose favorablemente el sometimiento de la actividad comercial del establecimiento proyectado al sistema arbitral de consumo.
 - Los efectos que su implantación suponga sobre la estructura comercial de la zona, y en especial, sobre el pequeño comercio de la misma.
 - La integración del proyecto presentado en el entorno urbano y su impacto sobre el medio ambiente.
 - La incidencia del proyecto sobre la red viaria de la zona y los sistemas de transporte de viajeros.

Artículo 171. Condiciones particulares del uso comercial

1. **Definición de superficies:**

- a) *Superficie de venta:* es aquélla a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluidos los espacios ocupados por los artículos

puestos a la venta. Las superficies y espacios que incluye serán los establecidas reglamentariamente por la normativa sectorial de aplicación.

- b) *Superficie edificada o construida*: es la superficie total de la nave o local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.
- c) *Superficie de aparcamiento*: es la superficie destinada en uso exclusivo a aparcamiento al aire libre o en áreas cubiertas (sótanos, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales, no computan en el cálculo de superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el anterior apartado 1 a). La superficie de venta destinada a la atención al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. **Accesos**: Los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.
3. **Circulación interior**: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.
4. **Escaleras**: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.
5. **Ascensores**: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.
6. **Altura libre de pisos**: Complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de edificación, la altura libre será la que se especifique para cada zona de Ordenanza, y en su defecto, un mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil. Los locales comerciales ya acondicionados a la entrada en vigor del Plan General deberán adaptar su altura libre mínima a 2,70 metros siempre que en el local se realicen obras de reforma.
7. **Aseos**: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 200

m2 adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En los locales comerciales que formen un conjunto (Mercados, Galerías de Alimentación, Pasajes Comerciales, etc.) se podrán agrupar los servicios sanitarios correspondientes a cada local, determinándose el número de servicios por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la zona de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8. **Aparcamientos:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en los medianos y grandes establecimientos comerciales, que son aquellos con superficie de venta al público igual o superior a 1.200 m² y a 1.500 m², respectivamente, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta cuando no alberguen comercio de venta de productos de uso cotidiano, y se dispondrá de una plaza por cada 50 m² cuando alberguen comercio de venta de productos de uso cotidiano. En todo caso, los grandes establecimientos comerciales deberán contar con un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m² de sala de ventas o la dotación mínima que se establezca reglamentariamente por la normativa sectorial de aplicación.

En los establecimientos de comercio de productos cotidianos con superficie de venta superior a 400 m², se dispondrá una plaza cada 50 m². En los establecimientos de comercio de productos no cotidianos con superficie de venta superior a 400 m², se dispondrá una plaza cada 100 m².

9. **Carga y descarga:** En el sector del comercio de productos de consumo cotidiano, las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del propio establecimiento, a través de un área de carga y descarga con acceso por vado autorizado por licencia municipal, que en el caso de productos alimentarios sólo podrá estar comunicada con los almacenes y cámaras frigoríficas. A estos efectos, se dispondrán las superficies siguientes:

Superficie de venta (Productos de consumo cotidiano)	Nº plazas	Superficie por plaza (m ²)	Superficie Total (m ²)
De 200 a 600 m ²	2	3 x 7	42
De más de 600 a 1.500 m ²	3	3 x 7	63
De más de 1.500 a 2.500 m ²	4	3 x 7	84
De más de 2.500 m ²	A determinar en cada proyecto a juicio municipal razonado		

En el sector del comercio de venta de productos de uso no cotidiano, se dispondrán de las superficies siguientes:

Superficie de venta (Productos de consumo no cotidiano)	Nº plazas	Superficie por plaza (m ²)	Superficie Total (m ²)
De 400 a 600 m ²	1	3 x 7	21
De más de 600 a 1.500 m ²	2	3 x 7	42
De más de 1.500 a 2.500 m ²	3	3 x 7	63
De más de 2.500 m ²	A determinar en cada proyecto a juicio municipal razonado		

10. **Almacenaje de productos alimentarios:** Los locales en los que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 5 m².
11. **Iluminación y ventilación:** Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o lo necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta.
12. **Bajo rasante:** Los locales que se establezcan en plantas semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo podrán destinarse a almacenaje y servicios, o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 50% del espacio de venta al público destinado en la planta baja a que se halle vinculado, debiendo tener en este caso una altura libre mínima de 3 m. en planta sótano y 2,80 m. en planta semisótano. Estas limitaciones podrán no ser de aplicación, a juicio de los servicios técnicos municipales, a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.
13. **Pasajes comerciales:** sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7 por 100 de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de tres metros, debiendo cumplir las exigencias de la normativa NBE-CPI vigente. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre a la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones del anterior punto 7º sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.
14. **Cuartos de basuras:** Los establecimientos comerciales que comercien con productos

alimentarios con una superficie de venta igual o mayor de 200 m² dispondrán de un local cerrado y exclusivo para el depósito de basuras y envases desechados, con comunicación directa e inmediata con el viario público y con el propio establecimiento.

Este local tendrá una superficie mínima de:

Superficie de venta	Superficie del local
De 200 a 600 m ²	2 m ² /100 m ² o fracción de superficie de venta
De más de 600 m ²	12 m ² + (0,5 m ² /100 m ² o fracción de superficie de venta de exceso sobre 600 m ²)

Estos locales deberán disponer de las siguientes características:

- Sumideros para desagüe de aguas de lavado, conectados a la red general de alcantarillado; grifos de agua corriente, apropiados para conectar mangas de riego, que permitan el adecuado lavado del local; impermeabilidad de los suelos, con ligera pendiente hacia los sumideros; todas las paredes de local deberán estar alicatadas hasta el techo; ventilación forzada; y obstáculos físicos, como rejillas u otros elementos, que eviten el paso de roedores, insectos u otros animales.

15. Renovación de aire: Todos los establecimientos comerciales deberán ser ventilables y disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, ya sea de forma natural o mecánica con las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias al vecindario. La evacuación de aire caliente y/o aire viciado de los locales comerciales se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que las distancias a la acera sea inferior a cuatro (4) metros, debiendo estar dotadas de los filtros apropiados a fin de evitar molestias al vecindario.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un (1) metro la del edificio. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Estas instalaciones deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

- Sistemas.

a) La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior- aire viciado- solamente se instalará en establecimientos de superficie de venta no superior a 200 m²; en el resto se instalará ventilación mecánica que podrá efectuarse por depresión o por sobrepresión por conducto exclusivo que se eleve dos (2) metros por encima del alero de la edificación donde esté ubicada la actividad.

Se realizará mediante rejillas formadas por lamas abatibles. La superficie total de la rejilla o rejillas será igual o superior al 1% de la superficie útil a ventilar por este procedimiento.

En este sistema, se exigirá un mínimo de 6 a 10 renovaciones de aire por hora para locales de menos de 200 m² de superficie de venta y un mínimo de 10 renovaciones/hora para locales de superficie no inferior a 200 m² de superficie de venta.

b) Si la renovación ambiental mecánica se efectúa por sobrepresión, el circuito de salida de aire contaminado se dirigirá hasta la cubierta cumpliendo las características constructivas que se señalan.

- Chimeneas.

Cuando se instale una chimenea por la fachada con piezas habitables de un edificio, su trazado discurrirá de tal modo que no afecte la servidumbre de luces y vistas del edificio. Se entenderá que tal servidumbre no queda afectada cuando la distancia comprendida entre un extremo de la chimenea y el extremo de la ventana más próxima sea igual o superior a 3 veces el fondo de la chimenea. Las chimeneas se construirán con material resistente a la corrosión y las juntas entre los distintos elementos que las componen se realizarán herméticamente de modo que no existan fugas que puedan ocasionar molestias al entorno habitable. Si la chimenea discurriera por una fachada principal, su revestimiento exterior llevará el mismo tratamiento de la fachada, de modo que no desentone estéticamente del conjunto del edificio.

- Aseos.

La ventilación de los aseos se realizará preferentemente de forma natural directa, admitiéndose la ventilación natural indirecta por medio de conductos dirigidos por el falso techo hacia la fachada o bien hasta la cubierta del edificio mediante SHUNT de ventilación exclusivos para el establecimiento. Cuando la ventilación natural resulte insuficiente, se realizará mecánicamente por depresión, evacuando el aire viciado mediante conductos exclusivos, que se diseñarán de acuerdo con lo establecido para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

- Ventanas.

La función de las ventanas, si las hubiera, se limitará a proporcionar iluminación natural. Podrán ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio público. Asimismo, podrán servir como soporte de ventilación, natural o forzada, siempre que no resulten molestas por evacuación de olores o como foco de ruido para el entorno habitable.

Capítulo 4. Uso Hostelero

Artículo 172. Concepto y clases

1. Se consideran de uso hotelero, los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.
2. Se distinguen las siguientes clases o tipos:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en plantas baja, de tamaño no superior a los 200 m² los bares y a 400 m² los otros, en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

Establecimientos mayores de 200 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

3. Todos los establecimientos de uso hotelero y hostelero deberán cumplir la Ordenanza sobre prevención de Alcoholismo y Tabaquismo y reguladora de la distancia y localización de establecimientos de venta de bebidas alcohólicas, publicada en el Boletín Oficial de Burgos, de 10 de julio de 1.996; así como la Ordenanza Municipal Reguladora de Ruidos y Vibraciones, publicada en el mismo boletín con fecha 10 de marzo de 1.997.
4. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

Artículo 173. Uso de Bares, Restaurantes y Locales Recreativos

1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido.
2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para

ser consumidas en el mismo local.

3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, a los que se aplican las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, o normativa que la sustituya, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, salas de juego y similares, excluyendo cines, teatros o plazas de toros que se regularán por el uso de equipamiento cultural.

Artículo 174. Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos.

1. **Normativa:** Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación en cada momento y, en la medida en que resulten compatibles con dicha normativa sectorial, las condiciones particulares del uso comercial.

Los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas se regularán conforme a la Ley 3/1994 de 29 de marzo, de la Presidencia de la Junta de Castilla y León, y la Ordenanza Municipal reguladora que la desarrolla.

2. **Categorías:** Los establecimientos de hostelería se clasifican en las siguientes categoría, según su superficie:

- categoría A, con superficie construida inferior a 150 m².
- categoría B, con superficie construida entre 150 y 250 m².
- categoría C, con superficie construida superior a los 250 m².

3. **Aseos:** Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán, como mínimo, de las unidades de retrete y lavabo, que se indican a continuación:

- Categoría A: 1 para señoras y 1 para caballeros.

Las dimensiones mínimas de los recintos serán de 1,40 x 0,95 m. o superficie superior a 1,30 m² para el del retrete; y 1,40 x 1,00 m. o superficie mayor de 1,40 m², para el del lavabo.

- Categoría B: 1 para señoras y 1 con urinario para caballeros.

Las dimensiones mínimas de los recintos serán, para señoras, de 1,40 x 1,00 m. cada uno; y para caballeros, 1,40 x 1,00 m. el del retrete y 1,60 x 1,20 m., el del lavabo y urinario.

- Categoría C:

Entre 250 y 400 m² construidos, 2 para señoras y 2 con urinario para caballeros.

Entre 400 y 600 m² construidos, 3 para señoras y 3 con urinario para caballeros.

Superior a 600 m², los exigidos por la legislación aplicable.

Los aseos de señoras y caballeros serán independientes y separados sin acceso directo desde el local al retrete, sino a través del recinto con puerta previa de acceso en

el que se sitúe el lavabo y, en su caso, el urinario. Las uniones de paredes y suelos serán cóncavas con diámetro mínimo de 10 cm.

4. **Altura libre de pisos:** La altura libre mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

Categoría A: 2,7 m. libres.

Categoría B: 3,0 m. libres.

Categoría C: 3,2 m. libres.

5. **Aparcamientos:** Las salas de reunión deberán disponer de una plaza de aparcamiento en parcela por cada 8 personas de aforo. Excepcionalmente podrá exceptuarse total o parcialmente el cumplimiento de estos requisitos en aquellos casos de edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General en que se acredite, a juicio del Ayuntamiento, plazas equivalentes no utilizadas por los residentes de la zona en las inmediaciones o la existencia de circunstancias específicas que puedan eximir de este cumplimiento.

6. **Escaleras:** Las escaleras de estos locales cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/19983, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León.

7. **Accesos:** Además de las condiciones establecidas en esa legislación sectorial, las puertas de acceso a los establecimientos cumplirán los siguientes requisitos:

- Deberán disponer de instalación de muelles, tensores o mecanismos que las mantengan permanentemente cerradas, sin rebasar la línea de fachada en la que se sitúen durante su apertura. Dispondrán de libre apertura durante el horario de funcionamiento del establecimiento. Los locales dispondrán de doble puerta, de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

8. **Renovación de aire:** Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada que permita un mínimo de 6 a 10 renovaciones de aire por hora. Cuando los locales tengan una superficie inferior a los 150 m² se exigirá un mínimo de 10 renovaciones/hora.

- Evacuación.

Todos los establecimientos de hostelería deberán ser ventilables y disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, ya sea de forma natural o mecánica con las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias al vecindario.

La evacuación de aire caliente y/o aire viciado de los locales de hostelería de categorías A y B, se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estará provisto de una rejilla de 45 ° de inclinación,

que oriente el aire hacia arriba en el caso de que las distancias a la acera sea inferior a cuatro (4) metros, debiendo estar dotadas de los filtros apropiados a fin de evitar molestias al vecindario.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un (1) metro la del edificio. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Estas instalaciones deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

- Sistemas.

a) La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior- aire viciado- solamente se instalará en establecimientos de categorías A y B; en el resto se instalará ventilación mecánica que podrá efectuarse por depresión o por sobrepresión por conducto exclusivo que se eleve dos (2) metros por encima del alero de la edificación donde esté ubicada la actividad. Se realizará mediante rejillas formadas por lamas abatibles. La superficie total de la rejilla o rejillas será igual o superior al 1% de la superficie útil a ventilar por este procedimiento.

En este sistema, se exigirá un mínimo de 6 a 10 renovaciones de aire por hora para locales de categoría A y un mínimo de 10 renovaciones/hora para locales de categorías B y C.

b) Si la renovación ambiental mecánica se efectúa por sobrepresión, el circuito de salida de aire contaminado se dirigirá hasta la cubierta cumpliendo las características constructivas que señalan.

Cuando este sistema se instale en establecimientos de categorías A y B, la evacuación del circuito de salida del aire contaminado podrá realizarse a fachada, siendo la sección del circuito suficiente para que la velocidad de salida sea inferior a 1 m/s.

Una salida directa de la renovación ambiental mecánica efectuada por depresión en un establecimiento se encuentra fuera de la zona de protección del edificio afectado por la misma cuando la distancia normal entre el centro de la chimenea y el edificio es igual o superior a la diferencia de cota existente entre la boca de aquélla y la cumbre de éste, no debiendo ser nunca inferior a diez (10) metros.

- Chimeneas.

Si existieran construcciones próximas habitables con altura superior al edificio en que se pretenda instalar la chimenea, se evitarán posibles molestias a los ocupantes de tales construcciones, adoptando una de las soluciones siguientes:

- . Elevación de la chimenea por la fachada del edificio afectado hasta dos (2) metros por encima del alero del edificio con altura superior.
- . Separación horizontal de la chimenea hasta que quede fuera de la zona de protección del edificio afectado, de acuerdo con las condiciones anteriores.

Cuando se instale una chimenea por la fachada con piezas habitables de un edificio, su trazado discurrirá de tal modo que no afecte la servidumbre de luces y vistas del edificio. Se entenderá que tal servidumbre no queda afectada cuando la distancia comprendida entre un extremo de la chimenea y el extremo de la ventana más próxima sea igual o superior a 3 veces el fondo de la chimenea.

Las chimeneas se construirán con material resistente a la corrosión y las juntas entre los distintos elementos que las componen se realizarán herméticamente de modo que no existan fugas que puedan ocasionar molestias al entorno habitable. Si la chimenea discurriera por una fachada principal, su revestimiento exterior llevará el mismo tratamiento de la fachada, de modo que no desentone estéticamente del conjunto del edificio.

- Aseos.

La ventilación de los aseos se realizará preferentemente de forma natural directa al exterior. Si no fuera posible, se admite la ventilación natural indirecta por medio de conductos dirigidos por el falso techo hacia la fachada o bien hasta la cubierta del edificio mediante SHUNT de ventilación exclusivos para el establecimiento. Cuando la ventilación natural resulte insuficiente, se realizará mecánicamente por depresión, evacuando el aire viciado mediante conductos exclusivos, que se diseñarán de acuerdo con lo establecido para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

- Ventanas.

La función de las ventanas, si las hubiera, se limitará a proporcionar iluminación natural. Podrán ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio público. Asimismo, podrán servir como soporte de ventilación, natural o forzada, siempre que no resulten molestas por evacuación de olores o como foco de ruido para el entorno habitable.

9. **Extracción de humos y gases:**

La extracción de humos, gases, olores, etc. en las cocinas se realizará mediante campana de captación de humos dotada de filtros de retención de grasas y sólidos en suspensión. Los humos extraídos se evacuarán al exterior mediante conductos de

evacuación exclusivos, rematados dos (2) metros por encima del alero de la edificación donde se sitúe el establecimiento. Estos conductos se diseñarán de acuerdo con las condiciones establecidas para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica por depresión.

No se permiten las cocinas en las que no sea posible el cumplimiento de estas condiciones, pudiendo instalarse solamente un oficio exclusivo para la preparación de platos fríos. La ventilación de estos oficios se realizará preferentemente de forma natural y directa al exterior, y si no fuera posible o la ventilación resultara insuficiente, podrá instalarse un sistema de ventilación mecánica por sobrepresión.

Tanto las cocinas como los oficios tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

En aquellas cocinas en las que se utilice como combustible el gas butano, propano o cualquier otro de mayor densidad que el aire, se dispondrán junto al suelo rejillas que comuniquen directamente con el exterior, debiendo cumplir la normativa sectorial de aplicación.

No se permite la situación de cocina en plantas bajo rasante.

Capítulo 5. Uso de Oficinas

Artículo 175. Concepto y Clases

1. Se consideran oficinas, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional de equipamientos.
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.
3. Se diferencian las siguientes clases o tipos:

A) Oficinas en general

Corresponde a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a

oficinas, y

B) Despachos profesionales domésticos

Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50% de la misma o 50 m², siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

Artículo 176. Condiciones particulares de las oficinas.

1. **Dimensiones:** A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.
2. **Accesos:** Los locales de oficina situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.
3. **Emplazamiento:** Las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja, semisótano y/o primera de los edificios compartidos. La ubicación en planta semisótano y/o primera será admisible únicamente cuando se halle física y funcionalmente conectada con el uso de la planta baja.
4. **Semisótanos:** Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario.
Cuando la planta semisótano se destine sólo a uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal, podrá tener una altura libre mínima de 2,20 metros.
5. **Accesos interiores:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable y en la Ley 3/19983, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León.
6. **Ascensores:** Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en esa normativa anterior, y complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² sobre esta altura.
7. **Altura libre de pisos:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en obras de nueva planta y/o de ampliación la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie

útil. En las demás obras de edificación se permite la reducción de la altura libre mínima a 2,50 metros.

8. **Aseos:** Los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción mayor que 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas.

No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

9. **Iluminación y ventilación:** Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de semisótano, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.

10. **Aparcamientos:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 50 m².

Capítulo 6. Uso Industrial

Artículo 177. Concepto y clases

1. Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:
 - a) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público. Tiene la consideración de **Industria Grande**.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del

comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Tiene la consideración de **Industria Media**.

- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Tiene la consideración de **Industria Ligera**.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos: Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Tiene la consideración de **Industria Ligera**.

2. Se distinguen las siguientes clases o tipos de uso industrial:

A) Industria en general

Abarca las actividades industriales o de almacenaje a que se refieren los párrafos anteriores cuando requieran una potencia instalada superior a 6 CV o una superficie de actividad superior a 150 m², sólo podrán instalarse en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

B) Talleres

Incluye los locales destinados a actividades productivas, de reparación o almacenaje, situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada no supere los 6 CV de potencia electromecánica, y la superficie construida no supere los 150 m², siempre que cumplan con los niveles de ruido y vibraciones permitidos en las Ordenanzas Municipales de aplicación. Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda se considerará taller doméstico y se aplicarán las condiciones del uso residencial correspondientes a la vivienda a que esté anexo. En este apartado no se incluyen los Talleres del Automóvil, que se regularán por sus condiciones específicas establecidas en el siguiente Capítulo 7 de estas Normas de Usos, ni los locales de Lavanderías.

C) Lavanderías

Incluye los locales destinados a actividades de "limpieza en seco" o "lavandería" situadas en planta baja de edificio compartido con uso residencial, con superficie máxima de 100 m², incluidas todas las dependencias, servicios y almacenes, y la potencia electromecánica instalada no supere los 10 CV.

3. En la aplicación de los límites de potencia instalada no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 CV. La superficie total construida incluirá el total de las dependencias, incluidos servicios, oficina, almacenes y otras dependencias.

Artículo 178. Condiciones generales del uso industrial

1. Serán de aplicación las Normas de edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.
2. **Dimensiones de los locales.** A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad en higiene en el trabajo, con mínimo de 10 m³ por cada uno.

La altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 3 m.

3. **Servicios de aseo:** Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 trabajadores o fracción, y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.
4. **Escaleras y pasillos:** Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, y complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos.
Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1,00 metro.
5. **Dotación de aparcamiento:** Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria en general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.
6. **Ordenación de la carga y descarga.** Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro

o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.

7. **Iluminación y ventilación:** Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.
8. **Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento:** En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en este Plan General y demás normativa aplicable.

Artículo 179. Construcción de industrias

1. Las condiciones de seguridad frente a incendios se regirán por lo dispuesto en la NBE-CPI aplicable y en las Ordenanzas Municipales de Protección frente a Incendios, debiéndose asegurar que los materiales y técnicas constructivas son de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, superiores a los legalmente permitidos.
2. La industria permitida en suelo urbano en planta baja o inferior a la baja, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en este Plan General.
3. Los usos industriales localizados en plantas bajo rasante sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan sus accesos ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso.

Artículo 180. Suministro de energía eléctrica para uso industrial

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión, cumplirán

con las reglamentaciones vigentes.

3. Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
4. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
5. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Artículo 181. Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. La recogida y disposición de residuos se regirá por las Ordenanzas Municipales, en su caso, y normativa general que resulten de aplicación.

Artículo 182. Evacuación de Aire, Gases y Humos

1. La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,5 m de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, cuando se trate de los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal, estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las condiciones establecidas en las Normas de Protección Ambiental y demás legislación aplicable, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.
2. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45^o de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.
3. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá

necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Artículo 183. Instalaciones contra Incendios en locales industriales

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles exigidos en la NBE-CPI aplicable, Ordenanzas Municipales de Protección contra incendios y, en su defecto, los que en cada caso determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de las características del local o edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

Capítulo 7. Uso de Servicios del Automóvil y Transporte

Artículo 184. Concepto y Clases

1. Se incluyen bajo este concepto, los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor, diferenciándose 2 categorías en función a su naturaleza:

- a) Garaje y garaje-aparcamiento.
- b) Estaciones de servicio.

2. Se distinguen las siguientes clases o tipos:

A) Garage-aparcamiento en general

Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

B) Garage familiar

Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) Edificios de garage-aparcamiento

Comprende los garages-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

D) Aparcamiento público subterráneo

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de

superficie.

E) Estaciones de Servicio

Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor, incluyendo talleres o garages anexos. Se distinguen dos categorías:

- Talleres del Automóvil.
- Estaciones de Servicio.

F) Terminales de Transporte por carretera

Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

Artículo 185. Uso de Garaje-Aparcamiento

1. Garaje, o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiéndose por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses. Se admite, en general, el lavado de vehículos.
2. Será obligatorio disponer la reserva necesaria de plazas de garaje en las condiciones establecidas en la normativa de este Plan General. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la reserva necesaria de plazas de aparcamiento.
3. Se exceptúan del obligado cumplimiento de la dotación total de las plazas de aparcamiento o de carga y descarga en el interior de la parcela establecidas en esta normativa, en aquellas edificaciones o solares existentes a la entrada en vigor de este Plan General que cumplan los siguientes requisitos:
 - edificios con menos de 6 viviendas,
 - edificios con fachada a alineación oficial menor de 12 m.,
 - edificios con superficie de solar inferior a 300 m².,
 - parcelas con fondo inferior a 15,60 m., y
 - aquellas edificaciones situadas en zonas exclusivamente peatonales sin acceso directo de vehículos, o cuando la forma del inmueble o por la escasa dimensión de la vía de acceso, se justifique adecuadamente la imposibilidad de cumplimiento total o parcial de esta dotación; así como aquellas otras que por sus circunstancias particulares puedan, justificadamente y a juicio del Ayuntamiento, no cumplimentar la necesaria reserva de plazas de aparcamiento.

En cualquier caso, se considerará cumplimentada la necesaria reserva de aparcamiento cuando la totalidad de la planta bajo rasante sea destinada a aparcamiento de las viviendas del edificio.

4. Podrá eximirse de la obligada meseta horizontal de desembarco previa a la acera en aquellos casos de rehabilitación o de nueva edificación en que por la forma y dimensión de la parcela no fuera posible su construcción, debiendo situarse la puerta de acceso en la alineación de la edificación.
5. A los efectos del cómputo de su capacidad, se considerará una superficie útil media de 20 m² por cada plaza de vehículo automóvil, incluyendo parte proporcional de accesos y maniobra.

Artículo 186. Condiciones particulares de Garaje-Aparcamiento

Los garajes-aparcamiento cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, cuando su capacidad sea mayor a cinco plazas de automóvil, además las siguientes determinaciones:

1. Los garajes-aparcamiento de hasta 30 vehículos tendrán un acceso rodado de tres metros como mínimo de ancho; y además una banda peatonal diferenciada de la de acceso rodado, con una anchura mínima de 0,60 m. en caso de disponerse unida a ésta, y de 1,00 m si el acceso peatonal se hace de forma independiente.
2. En aquellos cuya capacidad resulte superior a 30 y hasta 60 plazas, el ancho mínimo del acceso rodado será de 4 m. y la peatonal de 1 m., diferenciada de la anterior; o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno debiendo disponerse una banda peatonal en cada acceso rodado conforme a lo establecido en el apartado 1 anterior de este artículo.
3. En los garajes-aparcamientos de más de 60 plazas, la circulación de la banda de acceso será de doble sentido con un ancho mínimo de 5 m., salvo que la entrada y la salida fueran independientes, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 3 m. cada una. En este caso, el acceso peatonal será independiente de la banda de acceso, con un ancho mínimo de 1,20 m. si fuera único, o de 1,00 m. si fuera múltiple, debiendo en cualquier caso, cumplirse las condiciones exigidas en la normativa sectorial de aplicación en materia de Protección Contra incendios y de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
4. En los garajes-aparcamiento entre 2.000 y 6.000 m² construidos de superficie, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.
5. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m² construidos de superficie, los accesos serán, al menos, a dos calles.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje será igual o superior a 6 metros. El espacio de espera horizontal, con una pendiente máxima del 2 por 100, será como mínimo de 5 m., debiendo estar la puerta de acceso enrasada con la fachada del edificio, salvo soluciones conjuntas con portales, zagüanes o similares y en tipología de vivienda unifamiliar, o en aquellas situaciones en que por las características del viario, y a juicio de los servicios municipales, puedan producirse incidencias negativas en el tráfico rodado.

Los pasillos de distribución tendrán un ancho mínimo de 3 m. por cada sentido de circulación, excepto que sean de dos sentidos, den acceso a plazas perpendiculares a su eje o con inclinación inferior a 45°, en cuyo caso será de 5 m., que por la presencia puntual de elementos estructurales de la edificación podrá reducirse un máximo de 0,25 m. por cada lado del pasillo de distribución, manteniéndose en cualquier caso la anchura de 5 m. en el acceso a las plazas. Los pasillos de distribución con dos sentidos de circulación podrán reducir, en una longitud no superior a 10 m., su anchura hasta 4 m. para permitir la disposición de cajas de escaleras, ascensores y espacios necesarios para el acceso al aparcamiento; manteniéndose en cualquier caso la anchura de 5 m. en el acceso a las plazas y debiendo señalizarse en esa zona la preferencia del sentido de circulación. En edificios existentes se admitirán pasillos de 3 m. en una dirección y en los fondos de saco de longitud no superior a los 7,5 m. La meta horizontal no será exigible en viviendas unifamiliares ni en edificios existentes siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, no siendo necesario el espacio de espera horizontal. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.
8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.
9. Cuando el número de plazas de aparcamiento, supere al número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble. El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 m² o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las condiciones exigidas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios aplicable.
10. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo libre debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos automóviles tendrán unas dimensiones libres mínimas de 2,50

por 5 metros, que podrán reducirse hasta 2,25 por 4,75 m. por la presencia puntual de elementos estructurales o funcionales. Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos industriales ligeros tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,70 metros y para vehículos industriales pesados y autobuses, de 3,00 por 9,00 metros. Las plazas destinadas a vehículos de dos ruedas, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 por 2,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura.

11. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,40 m. en cualquier punto, admitiéndose una reducción de 20 cm. en descuelgue de vigas o paso de instalaciones. Cuando el garaje-aparcamiento se distribuya en dos o más plantas, el uso de escalera peatonal será obligatoria.
12. Los garajes-aparcamientos de uso público hasta 1000 m² de superficie total construida dispondrá de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinario; si fueran de una superficie mayor, o que cuenten con un número de plazas superior al de viviendas del edificio o edificios en que se integren, dispondrá por cada planta considerada, de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinario. En el caso que todas las plazas de aparcamiento estuvieran vinculadas registralmente a las viviendas del edificio o edificios en que se integren, no será obligatorio disponer de estos servicios.
13. En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.
14. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
15. Se prohíbe el cerramiento y compartimentación de las plazas de garaje, debiendo señalarse su división en el suelo mediante franjas de 0,10 m.
16. En caso de existencia de lavado de vehículos, deberán disponer de un sistema de evacuación de aguas, con sumideros sifónicos y sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado general.
17. Las puertas de los accesos peatonal y rodado deberán ser independientes, sin que su apertura pueda ocupar viario o espacios públicos.
18. Los accesos a los garaje-aparcamientos deberán disponerse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como pasos peatonales, paradas de transporte público, etc., o que no estén próximos a intersecciones de viario o a puntos de difícil visibilidad.

Artículo 187. Ventilación de Garajes-Aparcamiento

1. Los garajes en planta sótano podrán disponer de ventilación natural o forzada, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial NBE-CPI aplicable.
2. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, contruidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando 1,5 m la cubierta del edificio más alto en un radio de 15 metros, y quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
3. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
4. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

Artículo 188. Condiciones de seguridad en Garajes-Aparcamientos

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego conforme a lo establecido para este uso en la NBE-CPI vigente, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.

Artículo 189. Uso de Estaciones de Servicio

Se incluyen en este grupo los locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles. Comprende los dos grupos siguientes:

1. Talleres del Automóvil: locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.
2. Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos, así como pequeño establecimiento comercial, bar y/o restaurante que no superen una superficie de 200 m².

Artículo 190. Condiciones particulares para las estaciones de servicio

1. Además de las condiciones establecidas en el artículo anterior y de las disposiciones legales que le fueran de aplicación los Talleres de Automóviles deberán cumplir las siguientes :
 - a) No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Normas de Protección Ambiental de este Plan General.
 - b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vi-

vienda, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Los locales cuya superficie construida resulte igual o mayor a 100 metros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 de superficie construida.

- c) Las instalaciones de lavado en estaciones de servicio o en locales independientes estarán dotadas de sistema de recuperación y reciclado de agua, así como de arquetas separadoras de grasas y lodos previas a su punto de descarga al saneamiento público.
2. Además de las condiciones establecidas en este Plan General y disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación, las Estaciones de Servicio, cumplirán las siguientes:
 - a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.
 - b) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
 - c) Los talleres del automóvil anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el epígrafe anterior.
 - d) Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamiento.
 3. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m² de superficie útil del taller.

Capítulo 8. Uso de Equipamientos

Artículo 191. Concepto y Clases

1. Se incluyen bajo este concepto, los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, religioso, de esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general.
2. Se clasifican en los siguientes grupos atendiendo a la prestación social que se realice:
 - a) **Equipamiento Sanitario:** El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.
 - b) **Equipamiento Escolar:** El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes clases:

- Pequeños locales, centros de enseñanza o academias.
 - Centros de Educación Infantil.
 - Centros de Educación Primaria.
 - Centros de Educación Secundaria.
 - Centros de Formación Profesional.
 - Centros de Educación Especial.
 - Otros.
- c) **Equipamiento Asistencial:** destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como los ancianos, los jóvenes, los indigentes, etc.
- d) **Equipamiento Deportivo:** Se engloban en estos términos los usos que se desarrollan en los parques deportivos, piscinas, campos de fútbol, pistas de tenis o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.
- e) **Equipamiento Cultural:** incluye los museos, bibliotecas, centros culturales, cines, teatros, plazas de toros y otras dotaciones similares no incluidas en el Reglamento de Espectáculos.
- f) **Religioso:** Son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.
- g) **Administración Pública:** Incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil, y que, en general, están relacionados con la prestación de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.
- h) **Mercados:** Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.
- i) **Equipamiento Comercial:** Incluye las actividades comerciales, a excepción de los mercados públicos, definidas en el Uso Comercial de las Normas de Uso de este Plan General.
- i) **Servicios Públicos:** bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio, relacionados con la provisión de servicios a la población.
- j) **Equipamientos Singulares:** en este epígrafe se incluyen aquellos otros equipamientos, que por sus características particulares no se engloban en los anteriores grupos.
3. Los equipamientos podrán ser públicos o privados.

Artículo 192. Condiciones particulares de los equipamientos

1. Equipamiento Escolar: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo. En los de tipo a) se admitirá también en planta baja de edificio compartido, y en planta primera con acceso independiente, con un límite máximo de aforo de 50 personas al día. Se admiten en planta primera los usos existentes con anterioridad a la aprobación de la presente Normativa.
2. Equipamiento Cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primeras de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.
3. Equipamiento Asistencial: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primera de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.
4. Equipamiento Sanitario: a excepción de los despachos profesionales domésticos, sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.
5. Equipamiento Deportivo:
 - a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido podrán instalarse únicamente en planta baja o patios de manzana y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.
 - b) Los establecimientos con espectadores se establecerán únicamente en edificio o instalación exclusiva y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y legislación sectorial aplicable.
 - c) Los establecimientos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo del local.
6. Mercados: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.
7. Religioso: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, o en planta baja o patio de manzana de edificio compartido y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.
8. Se considera compatible el intercambio de la situación de los equipamientos públicos previstos en este Plan General dentro de las parcelas o edificaciones asignadas a este uso, debiendo realizarse previamente la tramitación del informe favorable del órgano municipal competente y, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos sectoriales de aplicación.
9. Las edificaciones destinadas al uso de equipamiento, público o privado, deberán cumplir las Normas o disposiciones emanadas del organismo competente para su autorización.

10. Los equipamientos deberán cumplir las Normas Particulares establecidas en este Plan General para las distintas clases de suelo donde se localicen.

Artículo 193. Condiciones generales que deben cumplir los equipamientos donde se concentre un número superior a 10 personas

1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, no pudiendo tener ninguna conexión directa con viviendas, patios, caja de escalera ni portal.
2. Las escaleras de servicio al público tendrán el ancho mínimo previsto en la NBE-CPI aplicable.
3. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con el tipo de uso e instalación, estime necesarios el Servicio Municipal de Incendios.
4. A efectos de resistencia al fuego se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en materia de incendios por la Norma NBE-CPI aplicable.
5. Los locales cuya ventilación no sea natural, estarán acondicionados mediante medios mecánicos de extracción y depuración del aire.
6. Se exigirán las instalaciones y medidas necesarias para garantizar a los vecinos la inexistencia de molestias por ruidos.
7. Se atenderá a lo dispuesto por la Norma Básica NBE-CA vigente.
8. A excepción de los equipamientos religiosos, los establecimientos de hasta 100 m². edificados deberán disponer, como mínimo, de un retrete y un lavabo, y por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, diferenciado para cada sexo.
En ningún caso, estos servicios podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo contar con vestíbulo intermedio.
9. Se podrán habilitar semisótanos con ventilación como locales de uso público sólo en aquellos casos en que fueran dependencias de locales exteriores.

Capítulo 9. Uso de Espacios libres públicos y Zonas libres

Artículo 194. Concepto y clases

1. Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia, paseo y

esparcimiento de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

2. Se distinguen las siguientes clases o tipos:

A) **Espacios libres de titularidad y uso público, EL.**

Son espacios abiertos de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen, estando ocupados, salvo en situaciones singulares, por plantaciones de especies vegetales en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie.

B) **Zonas libres privadas, ZL.**

Son espacios abiertos de titularidad y uso privado, no ocupados por edificación sobre rasante y vinculados a la misma, sujetos a las normas que, en su caso, los regulen.

C) **Zonas libres privadas de uso público en superficie, ZL (s).**

Son espacios abiertos de titularidad privada con uso privado bajo rasante y uso público sobre rasante, que corresponden generalmente a superficies entre bloques de edificación o lindantes con dotaciones públicas y ocupados en plantas bajo rasante por aparcamientos u otras instalaciones propias de la edificación.

Artículo 195. Condiciones generales

1. Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia y recreo de las personas.
2. Este uso se regulará de acuerdo con las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza 11(EL) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES de este Plan General.
3. Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, y otros usos compatibles; así como zonas de aparcamiento vinculados.
4. La ejecución y conservación de las zonas libres privadas, incluso las de uso público en superficie, forma parte del deber de urbanización y de conservación correspondiente a los propietarios de los terrenos.
5. La titularidad de las zonas libres será privada, salvo pacto o norma expresa en contrario, siendo su uso público en superficie sobre rasante cuando así se establezca. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las zonas libres privadas se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.
6. A los efectos de este Plan General, se consideran como zonas libres privadas de uso público en superficie, ZL (s), las que expresamente estén señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, o en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Capítulo 10. Uso de Servicios urbanos

Artículo 196. Concepto

Comprende los espacios destinados a albergar las infraestructuras de servicio público de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos sólidos y demás servicios infraestructurales.

Artículo 197. Condiciones generales

1. Las parcelas calificadas de uso de servicios podrán destinarse en su totalidad a usos alternativos de equipamientos, zonas verdes y espacios libres o viario.
2. Los usos de servicios urbanos estarán regulados por la legislación o normativa sectorial y normas de urbanización que les fuere de aplicación por su naturaleza.
3. Con carácter general, deberán cumplir las Normas Particulares establecidas en este Plan General para las distintas clases de suelo donde se localicen. No se establecen condiciones de volumen, debiendo respetarse los módulos y normas específicas en la materia.

Capítulo 11. Uso de Vías públicas

Artículo 198. Concepto

Comprende el conjunto de las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público destinadas a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad de la población, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios. facilitando las comunicaciones tanto en el interior del municipio como supramunicipales,

Artículo 199. Condiciones generales

1. El Sistema de vías de comunicaciones establecido en este Plan General se estructura en razón a su nivel de jerarquía y de funcionalidad:
 - a) Sistema viario, constituido por la red de carreteras, tanto urbanas como interurbanas.

- Red básica territorial (carreteras nacionales en el término municipal): Autopistas A-1 y A-68, y nueva variante prevista de la carretera N-I.
 - Red primaria (actual travesía de la N-I y carreteras autonómicas y comarcales en el término municipal).
 - Red secundaria (viario estructurante del núcleo urbano de Miranda de Ebro)
 - Resto de viario urbano
 - Caminos rurales
- b) Sistema General Ferroviario.
2. Los sistemas generales de comunicaciones viario y ferroviario se regulan conforme a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación, disposiciones complementarias y reglamentarias, tanto de carácter estatal como autonómicas; así como por lo establecido en la normativa de este Plan General.
 3. Las vías de comunicación se regularán por la siguiente normativa específica:
 - Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras, de la Junta de Castilla y León, y legislación sobre Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras;
 - Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y el Real Reglamento 1211/1990, de 28 de septiembre.
 - Asimismo, el régimen de uso de las líneas férreas se regulará por la normativa establecida por las "Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario"¹.
 4. En suelo rústico, las márgenes de las vías incluidas en la red básica territorial y red primaria estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988, del 29 de julio, de Carreteras, y la Ley 2/1990, de 16 de marzo de la Junta de Castilla y León, y demás normativa reglamentaria, así como las determinaciones establecidas para el *Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-P.I)* del presente Plan General. En suelo urbano y urbanizable, las márgenes de esas vías estarán sometidas a las condiciones que el Plan General establece.
 5. En los terrenos calificados como sistema viario de vías públicas podrán disponerse, en su caso, usos compatibles de servicios urbanos, así como áreas de aparcamiento público. Asimismo, podrán disponerse elementos de mobiliario urbano e instalaciones en las condiciones que considere el Ayuntamiento.
 6. El nuevo viario que se proyecte deberá tener las dimensiones y características que

¹ Dirección de Patrimonio y Urbanismo, RENFE. Octubre 1.992

se deriven de las intensidades de circulación y del medio por el que se desarrollen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros; no obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y características del entorno lo justifiquen. Preferentemente, la red viaria deberá disponer de arbolado de alineación en aceras, cuando así lo permitan las características técnicas y dimensionales de las mismas, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

7. Todas las nuevas vías de nueva creación serán de dominio y uso público, considerándose solamente vía privada cuando sea interior a una parcela privada.
8. Se deberán respetar las disposiciones contenidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en su normativa de desarrollo.

Artículo 200. ANEXO: **Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario**

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 1.- REGIMEN LEGAL ESPECIFICO

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

Artículo 2.- DEFINICION

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículos 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²t/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50 %.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Artículo 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²t/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.- APARCAMIENTO

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.- CONDICIONES DE DESARROLLO

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 9.- LICENCIAS DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº. 179 de la L.O.T.T.

Artículo 10.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, servidumbre y afección**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

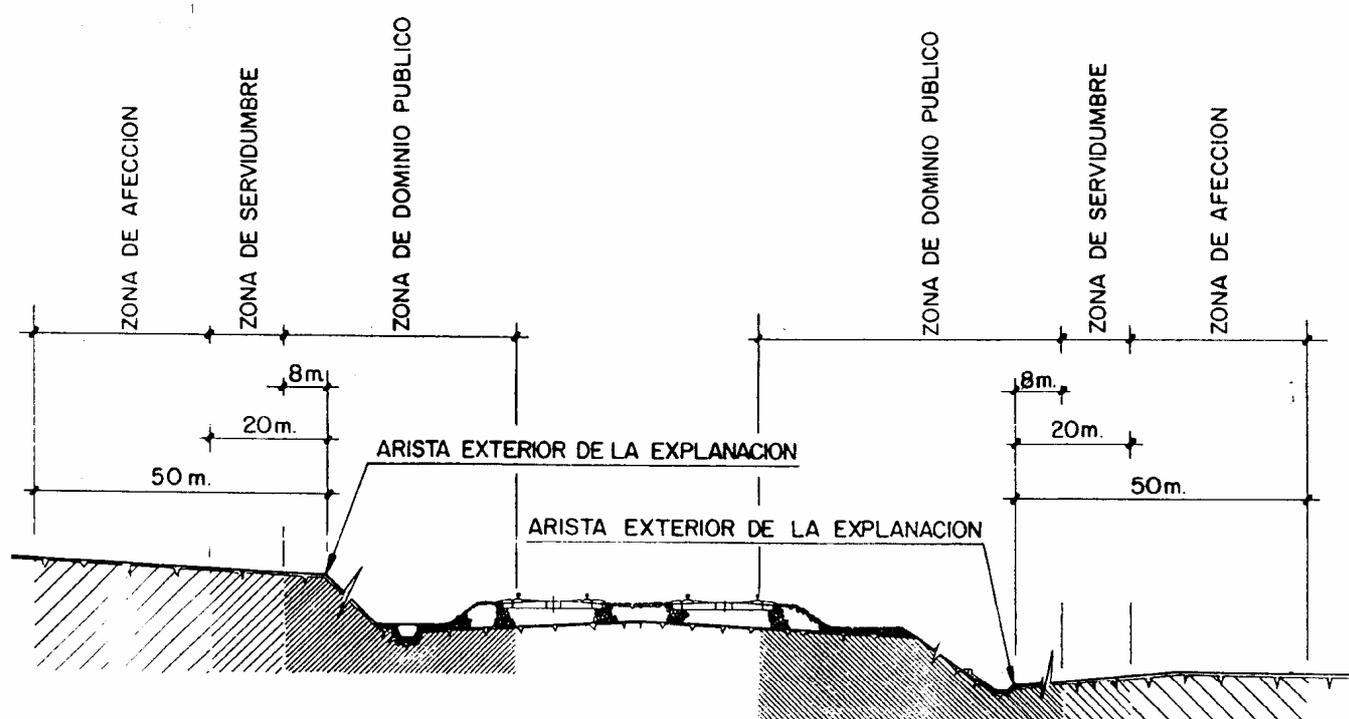
La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a la líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 11.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGUN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (B.O.E. 8-X-90)



NOTA:

- LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 MTS. PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, 8 MTS. PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y 25 MTS. PARA LA ZONA DE AFECCION.
- EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION, LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

Capítulo 12. Usos propios del medio rural

Artículo 201. Concepto

Comprende aquellos usos vinculados a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética y/o demás análogas, tradicionales del medio rural que corresponden con las actividades productivas vinculadas a los núcleos rurales, como huertos familiares, talleres, almacenes de útiles y productos agrarios, y similares, situadas en la planta baja de la vivienda como uso compartido y/o exclusivo en parcelas o dependencias auxiliares anejas, compatibles con el uso residencial.

Artículo 202. Condiciones generales

Si estos usos se desarrollasen en suelo urbano o urbanizable, se regularán de acuerdo con las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza 6 (RUC). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO de este Plan General; mientras que si se desarrollasen en suelo rústico se regularán por las condiciones establecidas en las Normas Particulares del Suelo Rústico de este Plan General.

