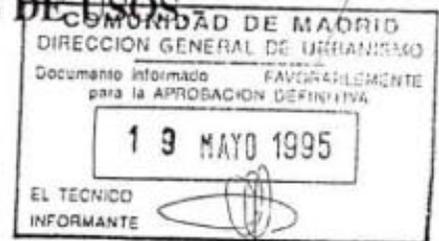


TITULO.- VI
CONDICIONES GENERALES DE USOS



CAPITULO 1º.-
CONDICIONES GENERALES.-

Art. 98.- Contenido.-

A efectos de estas Normas, se consideran los usos siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Artesanía.
- c) Industrial.
- d) Garajes.
- e) Comercial.
- f) Oficinas.
- g) Público.
- h) Zonas libres.

Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados, y siempre que fueren compatibles entres sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la Zona o Polígono.

Art. 99.- Ambito de aplicación.-

Las Normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.





Art. 100.- Obras en edificación existentes.-

Soló se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destine a "Usos permitidos" por la Ordenanza correspondiente, y cumplan además con las restantes condiciones que las presentes Normas.





**CAPITULO 2º.-
VIVIENDA.-**

Art. 101.- Definición.-

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar o individual.

Art. 102.- Clasificación.-

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.- Vivienda Unifamiliar.
- 2.- Vivienda Multifamiliar o Colectiva.
- 3.- Apartamentos.

Art. 103.- Condiciones.-

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, una de las condiciones siguientes:

- Que tenga huecos a una calle, plaza ó espacio público.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 4 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menos que vez y media la anchura.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente y una longitud de fachada de 3,00 metros, como mínimo, a la que recaigan piezas habitables. Esta condición será solo aplicable a los solares que se parcelan desde la aprobación de estas NN-UU., permitiéndose siempre anchuras inferiores si el solar perteneciese como tal al tejido urbano existente de Velilla.





Art. 104.- Programa mínimo.-

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete ducha y lavabo.

Art. 105.- Dimensiones.-

Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. En esta superficie estarán considerados los armarios empotrados.

El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 15 metros cuadrados.

La cocina tendrá al menos 7 metros cuadrados.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar contituyen una sola pieza, éste no será menos de 18 metros cuadrados.

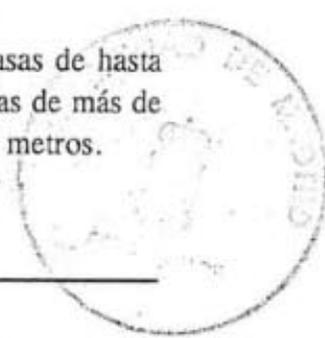
El retrete con ducha y lavabo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. El retrete sin ducha, 1 metro cuadrado.

Art. 106.- Cocinas.-

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos, independiente del hueco de luz y ventilación

Art. 107.- Escaleras.-

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 metro en casas de hasta 10 viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta 30 viviendas. En casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1,10 metros.





No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Art. 108.- Aparatos elevadores.-

Cuando sea necesaria la instalación de aparatos elevadores, ascensores, el número de éstos será de uno por cada 10 viviendas o fracción.

Art. 109.- Altura de pisos.-

La altura de pisos será como mínimo de 2,60 m. de luz libre. Esta altura se podrá disminuir con estructuras auxiliares hasta 2,40 m. en cuartos húmedos, cocinas, trasteros, pasillos y un 10% del resto de la superficie útil de la vivienda.

Art. 110.- Situaciones.-

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mútua, se establecen las siguientes, de uso dentro del perímetro del Plan.

- a) Aislada.
- b) Apareada.
- c) En fila.
- d) En bloque abierto.
- e) En edificación cerrada.





**CAPITULO 3º.-
ARTESANIA.-**

Art. 111.- Definición.-

Comprende las actividades de artes y oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesitados para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Art. 112.- Categorías.-

Se establecen las siguientes categorías:

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

2ª Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

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

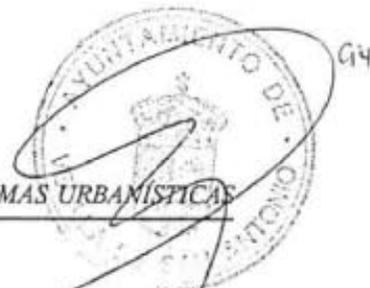
4ª Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor, etc. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

Art. 113.- Condiciones.-

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

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





- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.
- En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.
- En categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja y semisótano. La superficie total máxima será de 100 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 4 CV.
- Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "lavanderías" se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionando a que ningún motor exceda de 2 CV.
- En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará de 1 CV.
- En categorías 2ª y 3ª sólo se permitirán las siguientes actividades:

ALIMENTACION Y TABACO.-

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





TEXTIL Y CALZADO.-

- Talleres de géneros de punto.
- Talleres de cordaje, sogas y cordel.
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.

MADERA Y CORCHO.-

- Talleres de muebles de madera.
- Talleres de tapizado y decorado.
- Talleres de accesorios del mueble (talla, dorado, marquetería, pirograbado, etc.).
- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

PAPEL Y ARTES GRAFICAS.-

- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado, y engomado).
- Tipografías.
- Talleres de composición mecánica.





- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- Talleres de encuadernación.
- Estudios y laboratorios fotográficos.

PLASTICOS, CUERO Y CAUCHO.-

- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicioneria.
- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- Talleres de jugueteria y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA.-

- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Talleres de cerámica, loza y alfarería.

METAL.-

- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Talleres de armería.
- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificado.
- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía





- Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control.
- Aparato de fotografía e instrumentos de óptica.
- Talleres de relojería.
- Talleres de joyería y platería.
- Talleres de instrumentos de música.
- Talleres de artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; de lapices y objetos de escritorio

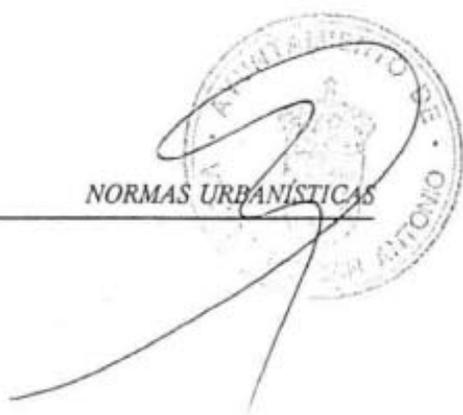
* En edificio de viviendas.

- Cumplirán las señaladas condiciones del uso de Artesanía y además:
 - Nivel máximo de ruidos 45 db.
 - Humos, no contaminantes, admisibles en áreas residenciales.
 - Desechos y vertidos, asimilables por los serv. urbanos de las áreas resid.
 - Composición estética, adecuada al medio urbano residencial.
 - Tráfico, no deberán generar tráfico que suponga elevada incidencia en la zona de ubicación.

* En naves o edificios independientes.

- Cumplirán las siguientes condiciones:
 - Superficie máxima 250 m2.
 - Nivel máximo de ruidos 50 db.
 - Potencia máxima instalada 10 CV.
 - Humos no contaminantes, admisibles en áreas residenciales.
 - Tráfico no deben generar tráfico que suponga elevada incidencia en la zona de ubicación.

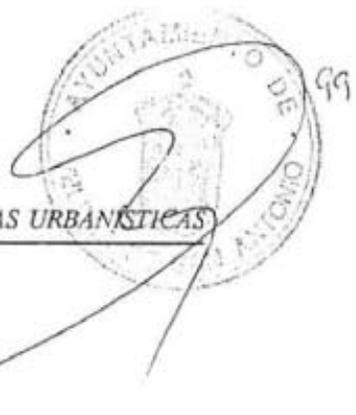




* En manzanas industriales.

- Cumplirán las siguientes condiciones:
- Superficie máxima o mínima la que se fije en su zona.





**CAPITULO 4º.-
INDUSTRIA.-**

Art. 114.- Definición.-

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 115.- Categorías.-

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Compatible con la vivienda.
- 2ª Contigua a vivienda.
- 3ª Incompatible con la vivienda.
- 4ª Almacenes.
- 5ª Agropecuaria.





Art. 116.- Situaciones.-

Se establecen las siguientes situaciones y condiciones en cada caso:

- a) Potencia máxima instalada 100 CV.
- b) Humos, no contaminantes.
- c) Desechos y vertidos, asimilables por los servicios de las áreas industriales.
- d) Tráfico, asimilable por la red viaria del polígono.

Art. 117.- Usos pormenorizados.-

La categoría 3ª comprende los grupos, relacionados y numerados de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Art. 118.- Actividades permitidas.-

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

Art. 119.- Dimensiones y condiciones de los locales.-

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz o ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, 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 para su corrección, podrá clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionara correctamente.





En las categorías 3ª, 4ª y 5ª se entenderá que a cada local industrial le corresponderá una parcela edificable independiente.

Art. 120.- Aseos.-

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Art. 121.- Escaleras.-

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de viviendas, con un ancho mínimo de 1 metro. Las utilizables por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

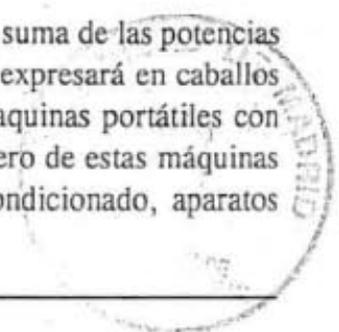
Art. 122.- Construcción.-

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal.

Art. 123.- Energía eléctrica.-

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.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV., cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos





elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, Bombas de elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberán contarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos acústicos y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

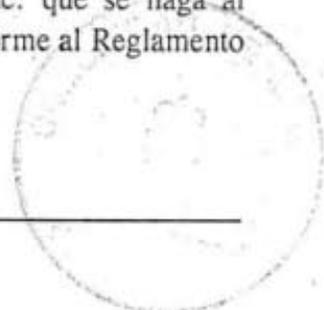
No se permitirán, debajo de la vivienda los aparatos de productos de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Art. 124.- Evacuación.-

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, además vigentes disposiciones sobre el material.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

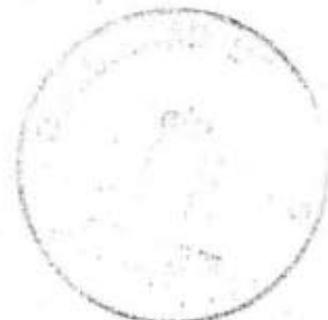
La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc. que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces, conforme al Reglamento sobre la materia.

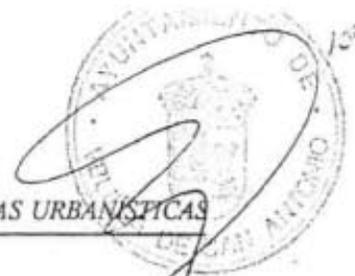




Art. 125.- Instalaciones contra incendios.-

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 que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características, de la actividad, que determine el Servicio Municipal contra Incendios de la NBE-CPI-91.





CAPITULO 5º.-
GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.-

Art. 126.- Definición.-

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Entendiéndose los garajes privados anexos a las edificaciones que por cubrir las necesidades para la utilización de los usuarios de las viviendas, se diferencian de los garajes públicos que sobre ellos se ejerce una actividad mercantil ordinaria y casi diaria por el cometido al que está destinado.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por "Estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran "Talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, *incluidos los servicios de lavado y engrase.*

Art. 127.- Categorías.-

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos de las edificaciones residenciales, para uso particular.
- 3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4ª Garaje-aparcamiento público en edificio exclusivo, o anexo a edificaciones.





- 5ª Garaje-aparcamiento público promovido por el Ayuntamiento.
- 6ª Estaciones de servicio.
- 7ª Talleres del automóvil.
- 8ª Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Art. 128.- Condiciones.-

La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes, siendo preceptivo en todas sus categorías, a excepción de la categoría 1ª, del Proyecto de Instalación.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que esten situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y formar adecuados.

Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos enexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un zagúan de acceso de 3 metros de ancho y de 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán además, a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

Art. 129.- Accesos.-

Se prohíbe el acceso directo rodado por las vías rápidas de la Red viaria, excepto los de categoría 1ª, 2ª y 3ª, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.





Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. en los demás de 600 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 3,50 metros.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble. Los accesos de estos garajes, de menos de 600 metros cuadrados, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a 3 metros.

Los garajes-aparcamientos de más de 600 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél para personas, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 30 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrán un fondo mínimo de 6 metros y su ancho no será inferior a 4 metros.

Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

Se autorizará la mancomunidad de garajes- aparcamientos.





Art. 130.- Plazas de aparcamiento.-

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio medio de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente y en ningún punto de su ancho inferior a 2,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes -aparcamientos no deberá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche. 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 e instalación.

Art. 131.- Altura.-

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre de 2,20 metros. Pudiéndose disminuir esta altura por descuelgue de vigas y conductos hasta una altura de 2.00 m.

Art. 132.- Aseos.-

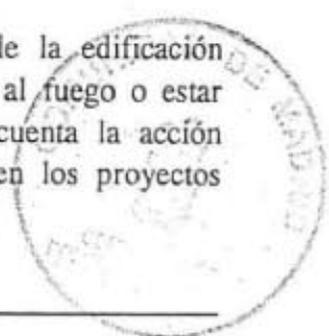
Los garajes-aparcamientos dispondrán de un retrete con lavabo.

Art. 133.- Escaleras.-

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 600 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie. Si contase con más de una escalera en los superiores a 600 m² estas serian de 1m. de ancho.

Art. 134.- Construcción.-

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos





correspondientes la naturaleza espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes el fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre ruidos sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia a menos de 4 metros del otro del edificio o de los linderos de fincas colindantes.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

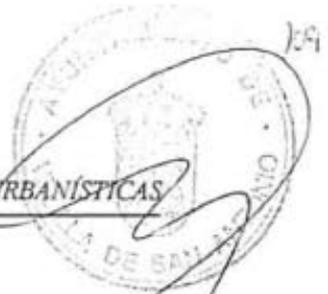
Los garajes-aparcamientos en patios en mazana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 50 por 100 de su superficie, un solado continuo, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Soló se permitirá en estos garajes-aparcamiento la estancia de vehículos y el lavabo y engrases con exclusión de cualquier otra actividad.

En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.





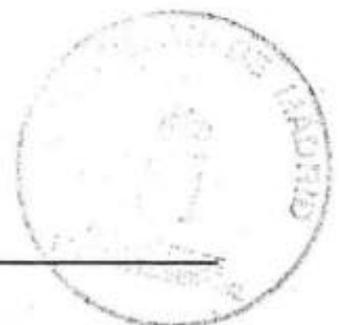
Art. 135.- Ventilación.-

Todos los garajes de más de 1.800 m² deberán disponer sistemas de ventilación natural y forzada y con una superficie inferior solo natural. La ventilación natural corresponderá a 1 m². de superficie de hueco por cada 200 m². de garaje o fracción. Para la ventilación forzada será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala la Ordenanza del ruido. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y tambien distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más proximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrá Protección contra la llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo, además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Los garajes-aparcamientos subterráneos, que necesiten ventilación forzada se ejecutarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas. La ventilación natural se podrá realizar directamente a fachada o patios interiores, con sus correspondientes huecos reglamentarios.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.





Art. 136.- Calefacción.-

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

Art. 137.- Iluminación.-

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre el material. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

Art. 138.- Instalaciones contra incendios.-

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan 4 como mínimo por cada 500 metros cuadrados o fracción. Los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados dispondrán de 1 ud. de extintor.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y selalados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.





Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.) Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una palabra para su manejo.

Los garajes-aparcamientos de 3 o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública que serán de los modelos de desequilibrio térmico y ruptura de circuito.

Por cada 500 m² o fracción dispondrá de un equipo de manguera.

Art. 139.- Desagues.-

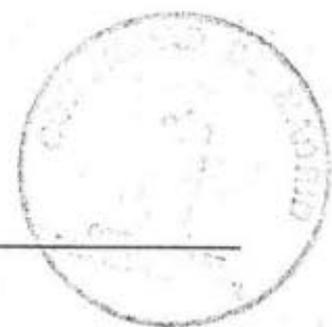
Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

Art. 140.- Instalaciones de engrase y lavado.-

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

Art. 141.- Talleres.-

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizarán talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Normas Generales y ordenanzas de cada Zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.





Art. 142.- Carga de batería.-

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

Art. 143.- Estaciones de prueba de motores.-

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas Industriales.

Art. 144.- Surtidores de gasolina.-

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

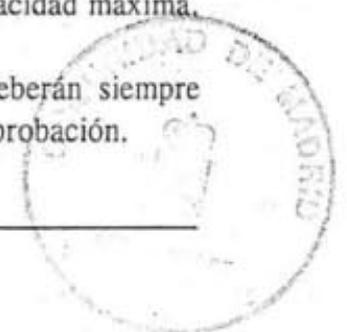
Art. 145.- Prescripciones de explotación.-

Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa, visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".

Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.





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

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Art. 146.- Estaciones de servicio.-

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en la Ley.

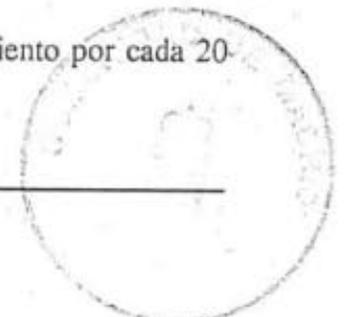
No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos.

Art. 147.- Talleres de automóvil.-

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos.

Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 20-metros cuadrados de taller.





En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas 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. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada, con un mínimo de 100 metros cuadrados.

Art. 148.- Servicio público de transporte.-

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

- 1º Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
- 2º Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

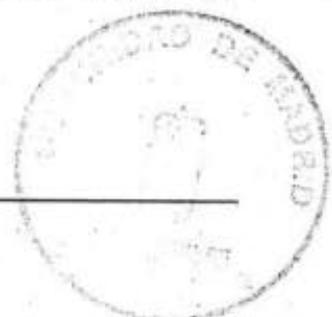
No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza de Ruidos.

En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

En el grupo 2, su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Parciales correspondientes y se regirá además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 149.- Depósitos de vehículos usados.-

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.





Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.





**CAPITULO 6º.-
COMERCIAL.-**

Art. 150.- Definición.-

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viajes y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, Loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Art. 151.- Categorías.-

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Compatible con la vivienda.
- 2ª Contiguo a la vivienda.
- 3ª Incompatible con la vivienda.





Art. 152.- Situaciones.-

El comercio en general responderá a las siguientes situaciones y características.

a) En planta baja de edificios responderá a las siguientes situaciones y características.

- Superficie máxima 500 m².
- Nivel máximo de ruidos 45 db.
- Potencia máxima instalada. 1 CV.

b) En edificios de uso mixto.

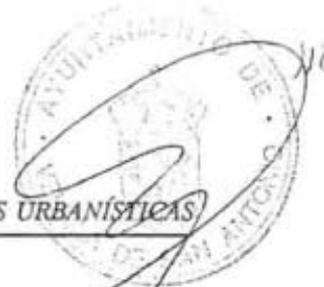
- Superficie máxima 50% de la superficie total edificada.
- Nivel máximo de ruidos 45 db.
- Potencia máxima instalada 10 CV.
- Tráfico incidencia no superior a la prevista e la estructura viaria que sirve a la zona de ubicación.

c) En edificio exclusivo.

d) En polígonos industriales.

- Superficie máxima la fijada en Ordenanza particular.
- Nivel máximo de ruidos 90 db.
- Potencia máxima instalada 100 CV.
- Tráfico, incidencia no superior a la prevista en la estructura viaria del polígono.
- Aparcamiento 1 plaza cada 100 m². edificados.





Art. 153.- Usos pormenorizados.-

Los usos pormenorizados que se establecen son los siguientes:

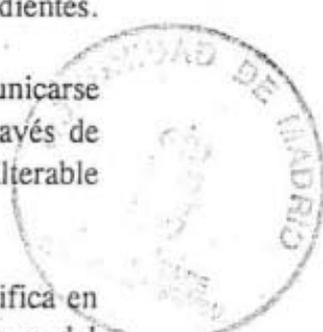
	Categoría	Situación
-Mercados centrales.	3ª	c
-Comercios al por mayor	3ª	c
-Supermercados y Centros comerciales	1ª	a y b
-Galerías de tiendas.	1ª	a y b
-Autoservicios.	1ª	a,b y d
-Locales comerciales especializados	1ª	a,b y c

Art. 154.- Condiciones de los locales.-

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen por categoría.

Son condiciones de carácter general:

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del





sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros, respectivamente.

- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros, a excepción de los de 2ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

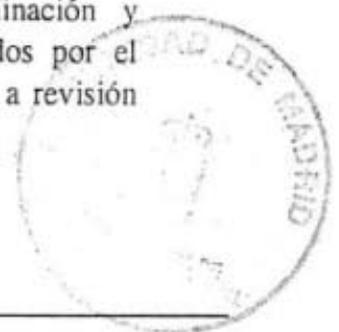
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo zona de aislamiento.

- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyéndolo los espacios comunes de uso público.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser 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. Se exceptúan los exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.



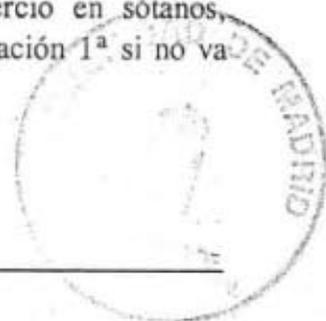


En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según la NBE-CPI/91, siendo la apertura de puertas de acceso hacia el exterior en todo supuesto no invadiendo la vía pública.
- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI/91.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- Cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas de 10% de los aparcamiento obligatorios.

Son condiciones de carácter específico:

- Los de 3ª categoría, uso pormenorizado 1º, Mercados Centrales, serán objeto de construcción y concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de aparcamiento público de automoviles.
- En ninguna categoría se permite el uso de comercio en sótanos, semisótanos y planta primera, ni el de almacén de situación 1ª si no va anexo a local en Planta baja.





- Los de 1ª y 2ª categoría, situación a, se podrán establecer en pasaje, el cual tendrá acceso para el público en ambos sentidos, y un ancho escaleras y ascensores del inmueble, se aumentará su ancho un metro.

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

- Los sótanos y semisótanos en uso comercial tendrán una utilización exclusiva de almacén, servicios e instalaciones.





**CAPITULO 7º.-
OFICINAS.-**

Art. 155.- Definición.-

Se incluyen en este uso los edificios en uso que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca o Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art.- 156.- Categorías.-

Se establecen las siguientes categorías.

- 1ª Locales de oficina en Planta baja y primera.
- 2ª Oficina provisional anexa a la vivienda del titular.
- 3ª Edificios mixtos, con más de 60% de la superficie total edificada o superior a 2.000 m2. destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
- 4ª Edificios exclusivos.

Art. 157.- Accesos.-

Los locales de oficina de 3ª y 4ª categorías no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas calificadas de rápidas de la Red Viaria.

Art. 158.- Dimensiones y condiciones de los locales.-

En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,10 metros y la del local no será inferior a 3,00 metros.





Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior estando unido a éste por la escalera con un ancho mínimo de 1.10 m. cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3,00 metros.

En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada caso.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

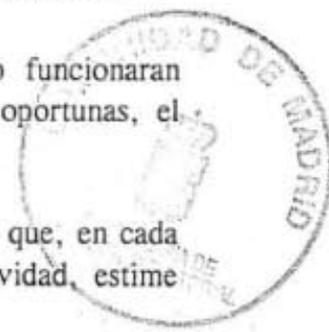
En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamientos de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios la NBE- CPI/82.

Los materiales que contituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan





llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la NBE-CPI/82.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

En edificios de oficinas de categorías 3ª y 4ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categorías 2ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho como mínimo de 1.10 metros.

En las oficinas profesionales de categoría 2ª, se cumplirán además las condiciones de Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.





**CAPITULO 8º.-
PUBLICO.-**

Art. 159.- Definición.-

Se entiende por uso público, todo aquel que no está restringido por una reglamentación legal y privada y que contribuye al desarrollo de un fin social y colectivo.

Art. 160.- Categorías.-

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Compatible con la vivienda.
- 2ª Contiguo a la vivienda.
- 3ª Incompatible con la vivienda.

Art. 161.- Situaciones.-

Se establecen las siguientes situaciones y características:

- a) En edificios de otros usos menos el de la vivienda.
- b) Superficie máxima la que fija la Ordenanza particular de cada polígono.
- c) Nivel máximo de ruidos 45 db.
- d) Potencia máxima instalada 1 CV.
- e) Tráfico, no deben generar tráfico superior a previsto para la estructura viaria de los centros de actividad.
- f) En planta baja de edificios de viviendas, con tolerancia de servicios e instalaciones en sótano.





- g) En edificios aislados.
- h) Superficie máxima la que fija la Ordenanza particular de cada polígono.
- i) Nivel máximo de ruidos 45 db.
- j) Potencia máxima instalada 10 CV.
- k) Tráfico incidencia no superior a la prevista en la estructura viaria que sirve a las zonas de equipamiento.
- l) Composición estética libre y adecuada con su entorno urbano y su carácter representativo y funcional.

Art. 162.- Usos Pormenorizados.-

Se establecen con el carácter de público los siguientes usos:

- Administrativo.
- Cultural y Educativo.
- Religioso.
- Benéfico-sanitario.
- Hostelero.
- De relación o reunión.
- Espectáculos.
- Deportivo.



Art. 163.- Condiciones.-

Los usos pormenorizados descritos se situán en edificios sin acceso directo desde las vías rápidas del P.G.

Se cumplirán en cada caso, las condiciones específicas que para él señalen las disposiciones legales vigentes y se desarrollarán de acuerdo con la normativa específica que incluyen estas Ordenanzas.

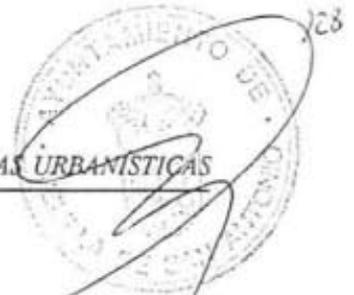


El establecimiento de uso Benéfico-sanitario, cuando se destina a enfermedades infecciosas, o tenga una capacidad superior a 50 camas se establecerá en edificio exclusivo.

En todos los locales o edificios destinados a estos usos las escaleras utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

En los locales o edificios destinados a estos usos se pondrán obligatoriamente contra incendios en lugares perfectamente visibles y accesibles por el público.





**CAPITULO 9º.-
ZONAS LIBRES.-**

Art. 164.- Definición.-

Se denominan zonas libres, aquellas superficies o espacios de carácter público o privado destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de contribuir al embellecimiento, salubridad, reposo y esparcimiento de la población. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente se señalan en estas Ordenanzas.

Art.- 165.- Clasificación.-

Las zonas libres se clasifican en:

- Privadas. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos y en general, todos los espacios libres que resultan como consecuencia de la aplicación de estas Ordenanzas.

Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con la obligación de su conservación y mantenimiento.

- Públicas. Son aquéllos espacios señalados como el sistema general de espacios de cesión obligatoria fijados con los oportunos Proyectos de Reparcelación.

Art. 166.- Situaciones.-

Se establecen las siguientes situaciones:

- a) En parcela.
- b) En manzana.
- c) En sistema de espacios libres.





Art. 167.- Usos pormenorizados.-

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Esparcimiento y recreo.
- Juego de niños.
- Culturales descubiertos.
- Deportivos descubiertos.
- Kioscos.
- Jardinería y viveros.

Que deberán reflejarse cuando proceda en los oportunos Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación.

Art. 168.- Condiciones de volúmen.-

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas libres de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de cada polígono.

- Las alineaciones y rasantes son las definidas en el correspondiente Plan Parcial.
- Retranqueos cualquier edificación de estas zonas estará retranqueada de los linderos límite de la misma, una distancia superior a los 20 m.
- Separaciones todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí 100 m. como mínimo.
- Edificabilidad no podrá sobrepasar de 0,03 m²/m².
- Superficie máxima construible será del 1% de la superficie total del terreno de que se trate.
- Altura máxima de la edificación en estas zonas será de 3,50 m.
- Cerramientos de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 m. autorizandose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

