Ayuntamiento de Leganés

LIBRO SEGUNDO
NORMAS DE USOS

Delegación de Urbanismo

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 175. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados previstos para su posible implantación en el Municipio de Leganés.

Artículo 176. Normativa aplicable

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como disposiciones complementarias.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las 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 las Normas Urbanísticas de este Plan General.

Artículo 177. 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.

TITULO II. USO RESIDENCIAL

Artículo 178. Condiciones generales

1. **Dentro del uso característico Residencial, se definen los siguientes usos pormenorizados:**

   A) <u>Vivienda unifamiliar</u>

   Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

   B) <u>Vivienda multifamiliar</u>

   Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas 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.

   C) <u>Vivienda colectiva</u>

   Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

2. **Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 311/1992 del 12 de Noviembre.**
3. **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.**
4. **En promociones de viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con movilidad reducida permanente fijada en aplicación de la Ley 8/1993, de 22 de junio, sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.**
5. **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 179. Programa de la vivienda y condiciones de diseño.

1. **Vivienda mínima: Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, 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 m^2.**
3. **Superficie útil de cada pieza: Las piezas que compongan la vivienda cumplirán las condiciones siguientes:**

Pieza	Sup. útil mínima m2	long. mínima de 1 lado m	diámetro mínimo círculo ins. m
Estancia	12,00	2,70	3,00
Estancia comedor	14,00	2,70	3,00
Est. com. cocina	20,00*	2,70	3,00
Cocina	5,00	1,60	-
cocina comedor	8,00	2,00	-
Dorm. principal	11,00	2,40	-
Dorm. doble	10,00	2,40	-
dorm. sencillo	6,00	2,00	-
Cuarto de baño	4,00*	1,30	-
Aseo	2,20*	1,30	-
Vestíbulo	1,40	1,00	-

Notas (*): **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 dis

pondrá 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.

4. **Tendederos: Salvo si existiera tendedero común o si el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda con más de un dormitorio 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).**
5. **Altura libre: Complementariamente a lo dispuesto en las normas de edificación, 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 en el resto.**

Artículo 180. Piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la existencia de piezas habitables, definidas con arreglo a lo previsto en las Normas de Edificación, cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que se cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 181. 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 una de sus piezas habitables abra hueco sobre calle, espacio libre público o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios principales.**
2. **Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores".**

Artículo 182. Condiciones de vivienda y local exterior

1. **No obstante lo dispuesto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, excepcionalmente, en cada vivienda podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces. 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: Se cumplirán las condiciones siguientes:

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 m^2, de los cuales al menos 1,5 m^2 en el de primera luz y 1 m^2 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 183. 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. Las cocinas (así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases) dispondrán o bien de una ventana o bien de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones del aire contenido cada hora.

3. Para ello se podrán permitir chimeneas de ventilación con secciones regulares de más de 0,60 m^2 y con toma de aire por debajo del pavimento de la vivienda más baja de las que acometan a las chimeneas. A estas

chimeneas sólo se les podrá dar ventilación mediante ventanillos o rejillas situadas por encima de 1,50 metros del pavimento. Sobresaldrán un mínimo de 0,60 metros por encima de la cubierta. Interiormente, irán chapadas de azulejo o material similar y no presentarán resaltes ni rebordeos. La ventilación de las cocinas podrá efectuarse también por aspirador estático.

Artículo 184. Patios interiores

No obstante 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 2 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 metros cuadrados.

Artículo 185. Escaleras

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. 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.

Artículo 186. Ascensores

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, será obligado disponer de ascensores en los edificios de altura igual o superior a cuatro plantas (Baja + 3), y se instalará al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada 12 viviendas.

Artículo 187. Dotación de aparcamiento

1. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la Ordenanza correspondiente, se dispondrá, por lo menos, de 1,5 plazas 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 m^2 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.**

TITULO III. USO COMERCIAL

Artículo 188. Concepto y clases

1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.
2. Dentro del uso Comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

   A) <u>Pequeño comercio en bajos</u>

   Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 m^2.

   B) <u>Comercio en general</u>

   Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m^2, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.

   C) <u>Grandes centros comerciales</u>

   Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m^2, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

Artículo 189. Condiciones particulares del uso comercial

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los espacios destinados a la atención al público. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

   La superficie destinada a la atención al público no será menor en ningún caso de 6,00 metros cuadrados, ni 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 m^2 de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m^2, 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 m^2 por encima de esa altura; podrán ser sustituídos 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 como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil. En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General la altura mínima prevista en este párrafo podrá reducirse a 2,50 metros.**

7. **Aseos: Los locales destinados al comercio en general dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2, un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100 m2 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.**

   Para grandes centros comerciales, se dispondrá de un aseo para uso público por cada 400 m2. Los aseos-vestuarios para personal trabajador se regularán según O.H. y S.T.

   No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

8. **Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la Ordenanza correspondiente, en los grandes centros comerciales se dispondrá de una**

plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m^2, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m^2.

9. **Almacenaje de productos alimentarios: Los locales en los que se trafique 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 3 m2.**
10. **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.**
11. **Evacuación de polvos, gases, vapores y humos: Se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,5 metros la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. Las chimeneas en edificaciones existentes se situarán en patios interiores entrantes de fachada quedando una estética decorosa con la edificación existente. Las chimeneas situadas en el exterior de los edificios cuya función no sea solamente la de ventilación deberán contar con tratamiento calorífugo.**
12. **Galerias de alimentación: Se regularán por sus disposiciones específicas.**
13. **Sótanos: Los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel -3,00 metros) 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, servicios o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 60% del espacio de venta a que se halle vinvulado. Estas limitaciones no serán de aplicación a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada**

con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

14. **Cualquier instalación de superficie útil de exposición y venta que supere los 2.500 m2 requerirá la preceptiva licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, en función de lo dispuesto en el artículo 6.1. de la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista y normativa autonómica de desarrollo.**

TITULO IV. USOS DE HOSTELERIA

Artículo 190. Dentro del Uso de Hostelería, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) <u>Bares, restaurantes y locales recreativos</u>

Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m^2 (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) <u>Grandes locales de esparcimiento</u>

Establecimientos mayores de 250 m^2 destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) <u>Hoteles</u>

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Artículo 191. 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 aquéllos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etc.
4. Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos:
   4.1. 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.

4.2. En materia de aseos los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación:

Locales de hasta 100 m²: 1 para señoras y 1 para caballeros con urinario.

Locales de hasta 250 m²: 2 para señoras y 1 para caballeros con urinario.

Locales de hasta 500 m²: 3 para señoras y 1 para caballeros con 2 urinarios.

Locales de más de 500 m²: Los exigidos por la legislación aplicable.

4.3. La altura mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

Locales de hasta 100 m²: 2,7 m. libres.

Locales de hasta 250 m²: 3 m. libres.

Locales de más de 250 m²: 3,2 m. libres.

4.4. Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada y se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y A.C.S.

Artículo 192. Uso Hotelero

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. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la Ordenanza correspondiente, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

TITULO V. USO DE OFICINAS

Artículo 193. Concepto y Clases

1. **Se consideran oficinas los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas**
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 categorías:**

   A) <u>Oficinas en general</u>

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

   B) <u>Despachos profesionales domésticos</u>

   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 50m² siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

Artículo 194. 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. **Emplazamiento: Las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja y primera de los edificios compartidos. Los despachos profesionales podrán establecerse en cualquier planta.**
3. **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.

Sólo se admitirá el uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal; la altura mínima en este caso será de 2,20 metros.

4. **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.**
5. **Ascensores: 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 m^2 sobre esta altura.**
6. **Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, 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 los locales de oficinas existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrá admitirse una altura mínima de 2,50 metros.**
7. **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.
8. **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 sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en**

planta.

9. **Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 60 m^2.**

TITULO VI. USO INDUSTRIAL

Artículo 195. 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.

   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.

   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 incluída su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.

   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.

2. **Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:**

A) **<u>Industria en general</u>**

Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m^2, solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

B) **<u>Talleres</u>**

Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 10 CV en planta baja y a 25 CV en edificio exclusivo y su superficie menor de 250 m^2. Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda se considerará taller doméstico y se le aplicarán las condiciones del uso residencial correspondientes a la vivienda a que esté anexo.

Artículo 196. 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 aquéllos 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.
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 20 trabajadores (o fracción superior a 10) 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: 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.

9. **En todas las industrias establecidas en polígonos industriales, se permitirá que se destine una superficie, que no supere el 10% de la superficie total construida, a la venta de los productos propios de la industria de que se trate.**

Artículo 197. Construcción de industrias

1. **Las condiciones de seguridad frente a incendios se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente, debiendose 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. **En cualquier caso se exigirá que en la compartimentación del edificio las áreas de oficinas y ventas queden siempre como sector de incendio separado del resto e independizado mediante vestíbulo o como recinto propio.**
3. **La industria permitida en suelo urbano en planta baja o semisótano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en este Plan.**

Artículo 198. Suministro de energia eléctrica para uso industrial

1. **Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energia 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 depositos 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 199. 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 a la alcantarilla 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 y legislación general que resulten de aplicación.**

Artículo 200. 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 metro 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 45^0 de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.**

   Para volumenes 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 via pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Artículo 201. 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, asi como los aparatos, instalaciones y útiles exigidos en las 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.

TITULO VII. SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y TRANSPORTE

Artículo 202. Concepto y Clases

Se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor:

A) <u>Garaje-aparcamiento en general</u>

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

B) <u>Garaje familiar</u>

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

C) <u>Edificios de garaje-aparcamiento</u>

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

D) <u>Aparcamiento público subterráneo</u>

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

E) <u>Terminales de Transporte por carretera</u>

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

Artículo 203. Uso de Garaje-Aparcamiento

Garaje, o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo rasante, interior de patios de manzana, o edificios de aparcamiento) y terminales de transporte por carretera, en el que se incluyen los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiendo 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, deposito de equipajes y mercancias, y garaje-estacionamiento de autobuses.

Artículo 204. 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 750 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En aquéllos cuya superficie resulte igual o superior a 750 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 4,50 metros, o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno.**
2. **En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.**
3. **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 superior a 6 metros. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 5,00 metros. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 5,00 metros, que será de 5,50 metros cuando sirvan para acceder a plazas de 2,5 x 3 m. La meseta horizontal no será exigible en edificios exsitentes siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.**
4. **Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.**
5. **Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.**
6. **Cuando al 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.
7. **Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo libre de 2,20 por 4,50 m. Se dispondrá un 15% de plazas de dimensiones 2,50 x 5,00 m. 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.

8. **En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.**

9. **Los garajes-aparcamientos de más de 1000 m² de superficie total construida 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.**

10. **En todos los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.**

11. **En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizán más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.**

12. **En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.**

13. **La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energia y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.**

Artículo 205. Ventilación de Garajes-Aparcamiento

1. **En la ventilación de garajes-aparcamiento se distinguirán dos casos:**

   a) **Ventilación natural.- Admisible solamente en garajes con fachada al exterior en semisótano o con patio inglés. En este caso, las aberturas de ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso y con una superficie mínima de comunicación al exterior de 0,5% de la superficie del local de garaje.**

   b) **Ventilación forzada.- Para todos los demás casos, o sea para garajes en sótano. En estos casos la ventilación será suficiente, cuando se asegure una renovación mínima del aire de 15 m^3/h.m² de superficie del garaje mediante un sistema que garantice el barri**

do completo del local, debiendo existir al menos dos bocas de aspiración en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local.

2. **El caudal de ventilación por planta, se repartirá como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.**
3. **El funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire debe segurarse mediante la instalación de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) debidamente homológados, que accionen automáticamente la instalación de ventilación, a razón de uno por cada 300 m² de superficie o fracción y situados**
4. **En los aparcamientos públicos de superficie superior a 1.000 metros deberá asegurarse además el funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire, con suministro complementario (doble suministro, grupos generadores, etc).**
5. **Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local a fin de conseguir el debido tiro.**
6. **El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina de fácil acceso resistente al fuego.**
7. **Los garajes en planta sótano estarán dotados de ventilación de seguridad con huecos de ventilación a razón de 1 m² por cada 200 m² de superficie de aparcamiento en otros dispositivos especiales de cerramiento, de forma que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio.**
8. **Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando un metro la cubierta del edificio o colindante en un radio de 15 metros quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.**
9. **Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.**
10. **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 206. Condiciones de seguridad en Garajes-Aparcamientos

1. **Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habran de ser resistentes a un fuego tipo de 180 minutos, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.**

   Cada planta de garaje, situada bajo rasante, constituirá sector de incendio con relación al resto del edificio, pudiendo comunicarse éste con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de vestíbulo de independencia cuya superficie mínima será de 1,5 m² y su menor dimensión en planta no barrida por el giro de las puertas será de un metro cuadrado.

   Las puertas de estos vestíbulos serán ignífugas y dispondrán de dispositivos automáticos de cierre.

2. **En todos los garajes-aparcamientos, se instalarán extintores a razón de uno por cada 100 m² de superficie o fracción, en cada planta considerada.**
3. **El número y eficacia de los extintores será el 40% de agua presurizada (SA) y el 60% de polvo seco (89B).**
4. **En los garajes de más de 6.000 m² se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kg de capacidad y otro más por cada 3.000 m² de exceso.**
5. **En los garajes de superficie mayor de 200 m² se instalará una red interior de agua a presión conectada en su caso a las bocas de incendio equipadas e hidratantes.**
6. **La determinación del número de bocas de incendio equipadas y su instalación, se hará de tal modo, que la totalidad de la superficie a proteger lo esté al menos por una boca de incendio equipada.**
7. **En los garajes de superficie mayor a 2.000 m² se exigirá la instalación de hidrantes de incendios de 100 mm. de diámetro en las proximidades de la rampa de acceso, de forma que de cualquier punto de una rampa al hidrante más próximo no haya una distancia superior a 100 metros.**
8. **En todos los garajes-aparcamientos de superficie mayor a 6.000 m² se exigirá compartimentación en superficies inferiores a 2.000 m² mediante**

cortinas de agua que entrarán en funcionamiento automáticamente en caso de incendio.

9. **En todos los garajes-aparcamientos se instalarán recipientes de material resistente al fuego con tapa abisagrada para el acopio y vertido de trapos y algodones que pudieran estar impregnados en gasolina, a razón de uno por cada 500 m² de superficie o fracción.**
10. **Para las mismas dimensiones se instalarán recipientes abiertos, que contengan materiales capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc) el depósito despondrá de herramientas para extender el producto.**

TITULO VIII. USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 207. Equipamiento público y privado

Quedan incluidos en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general, clasificados en los siguientes grupos:

1. **Equipamiento Sanitario: El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.**
2. **Equipamiento Escolar: El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes clases:**
   - **a) Pequeños locales, centros de enseñanza o academias.**
   - **b) Centros de Educación Infantil.**
   - **c) Centros de Educación Primaria (8, 16, 18, 22, 24 unidades).**
   - **d) Centros de Educación Secundaria (12, 18, 24 unidades).**
   - **e) Centros de Formación Profesional.**
   - **f) Centros de Educación Especial.**
   - **g) Otros.**
3. **Equipamiento Asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etc.**
4. **Equipamiento Deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.**
5. **Equipamiento cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.**
6. **Culto: son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.**
7. **Administración Pública: Incluye los destinados a albergar la Admi**

nistración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.

8. **Mercados: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.**

9. **Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y otros servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.**

10. **Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.**

11. **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.**

Artículo 208. Condiciones particulares de los equipamientos

1. **Equipamiento Escolar: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, y en los de tipo a) también en planta baja de edificio compartido.**

2. **Equipamiento Cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.**

3. **Equipamiento Deportivo:**

   a) **Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido podrán instalarse únicamente en planta baja 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.**

Artículo 209. 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. **Dispondran 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 atendrá a lo dispuesto por la Norma Básica NBE-CA vigente.**
8. **A excepción de los equipamientos religiosos, los establecimientos de hasta 100 m^2. edificados deberán disponer, como mínimo, de un retrete y un lavabo, y por cada 200 m^2 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.**

TITULO IX. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 210. Concepto

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se divide en tres categorías:

A) <u>Parques y jardines</u>

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) <u>Espacios ajardinados</u>

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.

C) <u>Áreas de juego y recreo de niños</u>

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

Artículo 211. Condiciones generales

Los espacios libres y zonas ajardinadas se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, de acuerdo con lo previsto en las ordenanzas particulares para cada caso.

TITULO X. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 212. Uso de Estaciones de Servicio

1. **Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.**
2. **Las condiciones del Uso de Estaciones de Servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés, que se considera integrado en el presente Plan General incorporando sus determinaciones.**
3. **Para que los terrenos afectos por la estación de servicio tengan una calificación de "Servicio del Automóvil, Estación de Servicio", deberá modificarse el Plan Parcial o el Plan General, según corresponda.**