

**TÍTULO II**  
**NORMAS SOBRE USOS**

**CAPÍTULO I**  
**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

SECCIÓN 1ª      LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 2ª      COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

SECCIÓN 3ª      LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE  
SITÚAN LOS USOS



## TÍTULO II

### NORMAS DE LOS USOS

#### CAPÍTULO I

##### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

###### Art. 2.1.1 FINALIDAD

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:
  - a) Disposiciones legales de carácter general
  - b) Compatibilidad de usos entre sí
  - c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos
3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

#### SECCIÓN 1ª

##### LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

###### Art. 2.1.2 DEFINICIÓN

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

###### Art. 2.1.3 APLICACIÓN

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las

obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

**Art. 2.1.4 CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

**SECCIÓN 2ª**

**COMPATIBILIDAD ENTRE USOS**

**Art. 2.1.5 DEFINICIÓN**

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

**Art. 2.1.6 USOS CARACTERÍSTICOS**

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

**Art. 2.1.7 USOS COMPATIBLES**

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las Normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

**Art. 2.1.8 USOS PERMITIDOS**

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las Normas del Plan General o los Planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

**Art. 2.1.9 USOS PROHIBIDOS**

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

**Art. 2.1.10 USOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PGOU**

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

**Art. 2.1.11 USOS TOLERADOS**

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

**Art. 2.1.12 USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

**SECCIÓN 3ª**

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

**Art. 2.1.13 DEFINICIÓN**

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

**Art. 2.1.14 SITUACIONES DE LOS USOS**

*Situación 1ª)* En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.

*Situación 2ª)* En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

*Situación 3ª)* En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

*Situación 4ª)* En edificio no residencial medianero o en nave nido.

*Situación 5ª)* En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

*Situación 6ª)* En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

#### Art. 2.1.15 LIMITACIONES GENERALES

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

**TÍTULO II**  
**NORMAS SOBRE USOS**

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

- SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES
- SECCIÓN 2ª USO RESIDENCIAL
- SECCIÓN 3ª USOS PRODUCTIVOS
- SECCIÓN 4ª USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS
- SECCIÓN 5ª USOS DOTACIONALES
- SECCIÓN 6ª RED VIARIA
- SECCIÓN 7ª DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES
- SECCIÓN 8ª DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS





## CAPÍTULO II

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### SECCIÓN 1ª

#### DETERMINACIONES GENERALES

##### Art. 2.2.1 DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

##### Art. 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

1. Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
  - a) Residencial (vivienda unifamiliar o colectiva y residencia comunitaria)
  - b) Productivo (uso agrario, industria de categorías 1ª a 5ª y garajes)
  - c) Servicios terciarios (oficinas, comercio, hostelería y hospedaje)
  - d) Equipamientos (servicios públicos y usos colectivos de prestación privada)
2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
  - a) Red viaria
  - b) Dotación de parques y jardines públicos
  - c) Dotación de servicios de infraestructuras

##### Art. 2.2.3 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

##### Art. 2.2.4 ACTIVIDADES PERMISIBLES

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

##### Art. 2.2.5 LOCALES EN SÓTANO

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

## SECCIÓN 2ª

## USO RESIDENCIAL

## Art. 2.2.6 DEFINICIÓN Y CLASES

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

A. VIVIENDA. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:

a) *Vivienda unifamiliar*: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.

b) *Vivienda colectiva*: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

B. RESIDENCIA COMUNITARIA. Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

## CONDICIONES DE LA VIVIENDA

## Art. 2.2.7 VIVIENDA EXTERIOR

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3'00 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
- Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el Art. 3.2.16 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia

mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 12'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

#### Art. 2.2.8 PROGRAMA MÍNIMO Y DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES.

1. Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo con ducha.

Se entiende como *vivienda mínima* la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados ni su volumen útil a noventa (90) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes *condiciones dimensionales mínimas*, en términos de superficie y volumen útil.

ESTANCIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)	LONGITUD LIBRE DEL LADO MENOR (m)
a) Estancia-comedor				
en vivienda de 1 dormitorio	14	36	3,00	2,70
en vivienda de 2 dormitorios	16	41	3,00	2,70
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	46	3,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	50	3,00	2,70
c) Cocina	6	13,50	1,80	1,80
d) Cocina-comedor	15	38	1,80	2,00
e) Dormitorio doble	10	26	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	15,6	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:				
principal o único	3	6,75		
secundario	1,50	2,25 x S		

*Pasillos.* La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

*Vestíbulo.* Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

*Tendedero.* En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados entre sí o de cualquier otro elemento un mínimo de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m<sup>2</sup> podrán instalarse las cuerdas con las condiciones anteriormente indicadas, dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m<sup>2</sup> y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>.

5. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0'65 metros.

6. En *obras de rehabilitación*, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

7. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'50 metros;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'90 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

8. En el caso de *Viviendas de Protección Pública*, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

#### Art. 2.2.9 ALTURA DE TECHOS

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

## SECCIÓN 3ª

## USOS PRODUCTIVOS

## Art. 2.2.10 DEFINICIÓN Y CLASES

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

A. USO AGRARIO. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a) *Taller agroindustrial*: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

b) *Uso ganadero*: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

B. ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

C. USO INDUSTRIAL. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) *Categoría 1ª: Talleres artesanos*. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 20 CV.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b) *Categoría 2ª: Industria compatible*. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

c) *Categoría 3ª: Taller de Automoción*. Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

d) *Categoría 4ª: Industria incompatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

e) *Categoría 5ª: Industria peligrosa.* Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el Art. 2.1.14: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

#### Art. 2.2.11 SERVICIO DE ASEO.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

### SECCIÓN 4ª

#### USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

#### Art. 2.2.12 DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A. HOSPEDAJE. Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc, que se regirán por sus propias condiciones.

B. COMERCIO. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros

cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

C. OFICINAS. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

- a) *Servicios de la Administración*, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.
- b) *Oficinas privadas*, si es una entidad privada quien presta el servicio.
- c) *Despachos profesionales de tipo doméstico*, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D. HOSTELERÍA. Uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares, basados en la venta directa al público de comidas y bebidas para su consumo en el local. Cuando el local esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas eventualmente de espectáculos, tales como discotecas, cafés-concierto, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros locales en que se practiquen juegos de azar, etc., sus condiciones se adaptarán de modo específico a lo regulado en el Art. 2.2.27 relativo a 'Locales de ocio y recreo'.

E. GARAJE APARCAMIENTO. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

#### Art. 2.2.13 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE****Art. 2.2.14    NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

**Art. 2.2.15    ASEOS**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO****Art. 2.2.16    DIMENSIONES**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 m<sup>2</sup>, se regirá por lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

**Art. 2.2.17    ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

**Art. 2.2.18    ASEOS**

1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.



2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS

##### Art. 2.2.19 DIMENSIONES

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m<sup>2</sup> y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup>.

##### Art. 2.2.20 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

##### Art. 2.2.21 ALTURA LIBRE DE PISOS.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

##### Art. 2.2.22 ASEOS

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

##### Art. 2.2.23 CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA

##### Art. 2.2.24 DIMENSIONES

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

#### **Art. 2.2.25 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### **Art. 2.2.26 ASEOS**

1. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

- a) Hasta 200 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- b) Hasta 350 m<sup>2</sup>, se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- c) Hasta 500 m<sup>2</sup>, se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.
- d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

2. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

#### **Art. 2.2.27 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OCIO Y RECREO**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones

específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

## SECCIÓN 5ª

### USO DE EQUIPAMIENTOS

#### Art. 2.2.28 APLICACIÓN, DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes CLASES DE EQUIPAMIENTOS:

- a) *Educativo*. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) *Cultural*. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
- c) *Recreativo y de ocio*. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo (Art. 2.2.28).
- d) *Sanitario*. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.
- e) *de Bienestar social*. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) *Deportivo*. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- g) *Religioso*. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- h) *Mercados de abastos*. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
- i) *Servicios de la Administración*. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- j) *Otros servicios públicos urbanos*. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- k) *Defensa Nacional*. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- l) *Cementerios*. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

m) *Salas de reunión*. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

3. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Art. 2.2.29 COMPATIBILIDAD DE USOS**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

#### **Art. 2.2.30 SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES**

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

**SECCIÓN 6ª**  
**RED VIARIA****Art. 2.2.31 DEFINICIÓN**

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

**Art. 2.2.32 VIALES DE TITULARIDAD PRIVADA**

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

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

**Art. 2.2.33 TRAZADO EN PLANTA DEL VIARIO**

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 12 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

**Art. 2.2.34 PENDIENTES DEL VIARIO Y TRAZADO DE VÍAS PEATONALES**

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (180) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

#### Art. 2.2.35 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm y solera de hormigón de 10 cm de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.

c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1. Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos

- Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado,...
- o para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico,...)

que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

	Explanada	Sub-base	Firme
Espacios para peatones (aceras, plazas,...)			4 cm baldosa, terrazo, piedra 15 cm HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	Pavimento a definir 20 cm HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 5 cm MBC S-12 Riego de adherencia 20 cm Zahorra ZA-25
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 7 cm MBC S-20 Riego de adherencia 20 cm Zahorras ZA-25

## SECCIÓN 7ª

### DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

#### Art. 2.2.36 DEFINICIÓN Y CLASES

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) ZONAS VERDES. Los espacios que se destinan a:

a) *Parque suburbano*. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

b) *Parque urbano*. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) *Parque deportivo*. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) OTROS ESPACIOS LIBRES. Cuando se destinan a:

a) *Jardín*. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) *Área ajardinada*. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

**Art. 2.2.37 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS**

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.
2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

**Art. 2.2.38 PARQUES URBANOS**

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

**Art. 2.2.39 PARQUES DEPORTIVOS**

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

**Art. 2.2.40 JARDINES**

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.



**Art. 2.2.41 ÁREAS AJARDINADAS**

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

**SECCIÓN 8ª****DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS****Art. 2.2.42 DESARROLLO DE LOS SERVICIOS**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Art. 2.2.43 EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

