

ANEXO 4.- CONDICIONES DE USO.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.....	3
Artículo 1 Definición.....	3
Artículo 2 Aplicación.....	3
CAPITULO II.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	3
SECCION 1ª.- CLASIFICACION.....	3
Artículo 3 Clasificación de los usos.....	3
Artículo 4 Usos permitidos.....	6
Artículo 5 Usos diferentes en un mismo edificio.....	6
SECCION 2ª.- USO RESIDENCIAL.....	6
Artículo 6 Definición y categorías.....	6
Artículo 7 Condiciones de aplicación.....	7
Artículo 8 Dotación para minusválidos.....	7
Artículo 9 Dotación de aparcamientos.....	7
SECCION 3ª.- USO INDUSTRIAL.....	8
Artículo 10 Definición y categorías.....	8
Artículo 11 Situación industrial.....	8
Artículo 12 Dotación de aparcamientos.....	8
Artículo 13 Categorías de industrias.....	8
SECCION 4ª.- USO TERCIARIO.....	11
Artículo 14 Definición y clases.....	11
Artículo 15 Aplicación.....	11
SECCION 4ª.1.- COMERCIO.....	11
Artículo 16 Definición.....	11
Artículo 17 Categorías.....	12
Artículo 18 Situación de los comercios.....	12
SECCION 4ª.2.- OFICINAS.....	13
Artículo 19 Definición.....	13
Artículo 20 Categorías.....	13
Artículo 21 Compatibilidad de usos.....	14
SECCION 4.3ª.- SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.....	14
Artículo 22 Definición.....	14
Artículo 23 Clasificación y categorías.....	14
Artículo 24 Condiciones de aplicación.....	15
SECCION 4ª.4.- GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE.....	15
Artículo 25 Definición y aplicación.....	15
Artículo 26 Categorías.....	15
Artículo 27 Surtidores de combustible y estaciones de servicio.....	16

Artículo 28 Servicio público de transporte.....	16
SECCION 5ª.- ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	16
Artículo 29 Condiciones generales.....	16
Artículo 30 Dotación de aparcamientos.....	17
CAPITULO III.- USO COMUNICACIONES.....	17
Artículo 31 Definición y aplicación.....	17
Artículo 32 Categorías de la red viaria.....	17
Artículo 33 Condiciones de proyecto.....	18
Artículo 34 Línea límite de edificación.....	19
Artículo 35 Usos compatibles con el libre público.....	19
CAPITULO IV.- ESPACIOS LIBRES.....	20
Artículo 36 Definición.....	20
Artículo 37 Categorías y condiciones.....	20
Artículo 38 Condiciones de aplicación.....	21
Artículo 39 Usos compatibles con el libre público.....	21
CAPITULO V.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	22
SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES.....	22
Artículo 40 Definición y clases.....	22
Artículo 41 Aplicación.....	22
SECCION 2ª.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	22
Artículo 42 Definición.....	22
Artículo 43 Categorías.....	23
Artículo 44 Condiciones de aplicación.....	23
SECCION 3ª.- ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS.....	23
Artículo 45 Definición.....	23
Artículo 46 Categorías.....	23
Artículo 47 Condiciones de aplicación.....	24
SECCION 4ª.- EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL.....	24
Artículo 48 Definición.....	24
Artículo 49 Categorías.....	24
Artículo 50 Condiciones de aplicación.....	24
SECCION 5ª.- EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.....	25
Artículo 51 Definición y categorías.....	25
Artículo 52 Condiciones de aplicación.....	25

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1 Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 2 Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona y, en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente, con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.
3. Cuando mediare alguna de las causas previstas que den lugar a situaciones de fuera de ordenación, el Ayuntamiento podrá acordar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, según la complejidad de la adaptación.
4. Los usos, edificaciones e instalaciones existentes o futuras en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

CAPITULO II.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION 1ª.- CLASIFICACION

Artículo 3 Clasificación de los usos.

1. El Plan organiza el suelo urbano y urbanizable sobre la base de cuatro Usos Característicos (Residencial, Industrial, Terciario y Dotacionales y/o infraestructuras) y en el suelo rústico sobre la base de dos Usos Característicos: Conservación y Agropecuario.
2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa. El planeamiento de desarrollo por su parte, podrá proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

3. Los Usos Dotacionales y/o infraestructuras en tres grupos:

- 1 - Comunicaciones y otras infraestructuras.
- 2 - Espacios Libres.
- 3 - Equipamiento comunitario.

4. La clasificación general de usos es la siguiente:

I. Residencial. Categorías.

- 1ª. Edificio de viviendas.
- 2ª. Vivienda unifamiliar.

II. Industrial. Categorías.

- 1ª. Superficie máxima: 50 m²
- 2ª. Superficie máxima: 400 m²
- 3ª. Superficie máxima: 600 m²
- 4ª. Superficie máxima sin límite.
- 5ª. Canteras, minas y pozos.
- 6ª. Explotaciones agropecuarias.

III. Terciario (UT). Clases.

A- Comercio. Categorías:

- 1ª. Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2ª. Pequeño comercio, hasta 500 m². de venta.
- 3ª. Comercio medio en establecimiento independiente, hasta 2.500 m² de venta.
- 4ª. Gran comercio y agrupación comercial, hasta 5.000 m² de venta.
- 5ª. Grandes superficies comerciales.

B- Oficinas. Categorías:

- 1ª. Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2ª. Oficinas en edificios residenciales.
- 3ª. Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.

C- Salas de reunión y espectáculos públicos. Categorías:

- 1ª. Hasta 100 usuarios.
- 2ª. Hasta 250 usuarios.
- 3ª. Hasta 500 usuarios.
- 4ª. Mas de 500 usuarios.

D- Garajes y servicios del transporte. Categorías:

- 1ª. Garaje anexo a vivienda unifamiliar.
- 2ª. Garaje en planta baja, sótanos y semisótanos.
- 3ª. Garaje en patio de manzana.
- 4ª. Garaje en edificio exclusivo.
- 5ª. Estaciones de servicio.
- 6ª. Servicio público de transportes.

IV. Alojamiento turístico. Categorías:

- 1ª. Hoteles (grupo 1 A, Decreto 149/1986)
- 2ª. Apartamentos (grupo 1B, decreto 149/1986)
- 3ª. Camping.
- 4ª. Establecimientos de Turismo Rural.
- 5ª. Balnearios y establecimientos de medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación.

6ª Pensiones y Hostales

V. Uso Dotacional y/o infraestructuras

1. Comunicaciones. Categorías.

- 1ª Autopistas y autovías.
- 2ª Carreteras.
- 3ª Vías urbanas principales.
- 4ª Vías urbanas secundarias.
- 5ª Calles ordinarias.
- 6ª Caminos y pistas.

2. Espacios libres. Categorías.

- 1ª Parques periurbanos (PP).
- 2ª Parques urbanos (PU).
- 3ª Parques deportivos (PD).
- 4ª Parques culturales y recreativo (PC).
- 5ª Parques locales (PQ).
- 6ª Áreas peatonales y plazas (AP).
- 7ª Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ).

3. Equipamientos y Dotaciones. Clases.

DOCENTE (DO). Categorías:

- 1ª. Enseñanza Universitaria.
- 2ª. Educación Básica Obligatoria, Bachillerato y Educación Técnico Profesional.
- 3ª Educación Infantil.
- 4ª. Otras enseñanzas y alojamientos para población estudiantil.

ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS (SP). Categorías:

- 1ª. Oficinas públicas.
- 2ª. Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.
- 3ª. Mercados.
- 4ª. Bomberos, policía y otros.
- 5ª. Parque móvil y de mantenimiento.
- 6ª. Servicios especiales.

SANITARIO Y ASISTENCIAL (SA). Categorías:

- 1ª. Grandes clínicas y hospitales.
- 2ª. Centros de Salud y otros de gran acceso de público .
- 3ª. Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad clínica hasta 50 camas.
- 4ª. Residencias de la tercera edad, protección de menores y otros establecimientos asistenciales.
- 5ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

SOCIOCULTURAL (SC). Categorías:

- 1ª. Religioso.
- 2ª. Cultural.
- 3ª. Asociativo.
- 4ª. Deportivo.

Artículo 4 **Usos permitidos.**

En el suelo urbano solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras exigidas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y se sujeten a la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Se ajustarán, en todo caso, a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5 **Usos diferentes en un mismo edificio.**

1. Si el uso principal está acompañado de otros usos, cada uno de ellos se ajustará a las determinaciones que le fuesen de aplicación.
2. Para la fijación de las condiciones de edificación generales del edificio que contiene los diferentes usos se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. En el Casco Histórico la normativa de uso se aplicará sin perjuicio de las condiciones de protección del patrimonio establecidas en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas. El Plan Especial de Protección podrá definir sus propias condiciones de uso para el ámbito del Casco Histórico.

SECCION 2ª.- USO RESIDENCIAL

Artículo 6 **Definición y categorías.**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptible de determinar la condición legal de residencia.
2. A los efectos de pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
1ª - Edificio de viviendas.
2ª - Vivienda unifamiliar.
3. Se está en la categoría 1ª, edificio de viviendas cuando en cada unidad parcelaria se establece más de una vivienda, agrupadas con acceso común de forma que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
4. Se está en la categoría 2ª, vivienda unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o una agrupación de viviendas unifamiliares con entradas individualizadas.
5. Según el régimen jurídico a que estén sometidas las viviendas en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen:

- a) Vivienda de Protección Oficial, cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a determinaciones jurídicas, técnicas y económicas derivadas de aquélla.
- b) Vivienda Libre, cuando no está sujeta a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

Artículo 7 **Condiciones de aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación para construcciones de nueva edificación y para obras de reestructuración en los edificios existentes.
2. Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación, o existentes en las que se lleven a cabo obras de reestructuración, cumplirán con las condiciones generales de la edificación del Título Tercero de estas Normas, además de las particulares según el tipo edificatorio, del Título Cuarto.

Artículo 8 **Dotación para minusválidos.**

1. Las promociones de viviendas cumplirán las disposiciones vigentes sobre dotaciones para minusválidos, y las condiciones de accesibilidad y habitabilidad establecidas en el Título Tercero de estas Normas.
2. En toda promoción de más de treinta y tres viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos establecida en la legislación sectorial vigente.

Artículo 9 **Dotación de aparcamientos.**

Toda nueva edificación de viviendas dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos y, en todo caso, por cada vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de manera diferente la misma dotación.
- b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- c) En edificios catalogados, o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo al Plan.
- d) En el Casco Histórico, según sus determinaciones específicas y las del Plan Especial de Protección.

SECCION 3ª.- USO INDUSTRIAL

Artículo 10 Definición y categorías.

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Las industrias, almacenes industriales y talleres, en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Comunidad Autónoma o Administración competente tengan en vigor en materia funcional, técnica o de cualquier otro tipo, además de la normativa sectorial que le sea de aplicación, así como los requisitos de la normativa en vigor de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Sin el cumplimiento de los requisitos anteriores no podrá otorgarse a las edificaciones las licencias municipales de obra o apertura de locales.

3. Los sectores de suelo urbanizable con destino industrial se señalan en los planos de clasificación y ordenación del suelo y estarán sujetas al correspondiente planeamiento parcial. Este se ajustará a las condiciones de uso y categorías definidas en este Título.

Artículo 11 Situación industrial.

1. Se denomina "situación" a la ubicación de los locales o edificios de uso industrial, bien en zonas residenciales, bien en zonas industriales y, finalmente, en suelo rústico.

2. Las situaciones serán las siguientes:

SITUACION 1ª.-	Los locales anejos a vivienda unifamiliar.
SITUACION 2ª.-	Planta baja en edificios residenciales.
SITUACION 3ª.-	En edificios exclusivos para una industria.
SITUACION 4ª.-	En todas las áreas industriales.
SITUACION 5ª.-	Aislada en suelo rústico. (vinculada a un uso permitido).
SITUACION 6ª.-	Anejas a vivienda rural familiar.

Artículo 12 Dotación de aparcamientos.

Toda nueva edificación destinada a uso industrial dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la edificación por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos.

Artículo 13 Categorías de industrias.

1. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

a) Superficie máxima: 50 m².

b) Potencia máxima: 1 CV

c) Nivel de ruido máximo:

- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)

- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

Se admiten en todas las situaciones.

2ª. Estarán limitadas por los siguientes parámetros:

a) Superficie máxima: 400 m².

b) Potencia máxima: 20 CV.

c) Nivel de ruido máximo:

- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)

- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

Se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª con la salvedad de que en las situaciones 2ª y 3ª no pueden localizarse en parcelas colindantes o tener sus accesos enfrente de la fachada principal de edificios de usos docente y sanitario-asistencial. La potencia máxima que puede alcanzar un motor será de diez (10) CV.

3ª. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

a) Superficie máxima: 600 m².

b) Potencia máxima: 30 CV.

c) Nivel de ruido máximo:

- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)

- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

Se admiten en las situaciones 3ª y 4ª, con la salvedad de que, en la situación 3ª, no pueden localizarse en manzanas donde se ubiquen edificios de usos docente y sanitario-asistencial, ni tener sus accesos, en dicha situación, enfrente de la fachada principal de edificios con los usos anteriores.

4ª. Tendrán las siguientes limitaciones:

a) Superficie máxima sin limitación.

b) Potencia máxima sin limitación.

c) Nivel de ruido máximo:

- 70 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)

- 55 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

Se admite solamente en la situación 4ª.

5ª. Canteras, minas y pozos. Se admitirán en la situación 5ª, en suelo rústico, y estarán a lo dispuesto en el Capítulo III (Régimen del Suelo Rústico) del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas y a la reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

6ª. Explotaciones agropecuarias.

2. A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.

3. A los efectos de clasificar en categorías, se entiende por potencia, la suma de la de todos los motores instalados, con las advertencias siguientes:

a) Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultáneo de varias máquinas, se evaluará la potencia por la del motor siempre que las máquinas movidas por la transmisión no excedan de tres, y en caso de un número mayor, se computará cada máquina en exceso como medio CV más.

Para esta evaluación, no se tendrá en cuenta las máquinas o aparatos de mesa, es decir: aquellos aparatos o máquinas que no excediendo de 1/4 CV, puedan realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sujeta a ninguna parte del edificio.

b) En las máquinas movidas por aire comprimido o presión hidráulica, se multiplicará la potencia del grupo compresor por el número de máquinas servidas, cuando este número no exceda de cinco; por el setenta y cinco por ciento (75 %) del número de máquinas cuando esté comprendido entre cinco y diez, y por el cincuenta por ciento (50%) cuando dicho número sea superior a diez.

c) No se tendrá en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas, siempre que el acondicionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las máquinas servidas.

d) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques del pan, autoservicios), si la potencia eléctrica global instalada superase los parámetros establecidos en el punto 1, el Ayuntamiento podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso (cuyo valor de aplicación oscilarán entre 0,6 y 0,9) determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de los parámetros establecidos.

4. Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en el que estén incluidas, cumplirán los siguientes requisitos:

a) No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.

b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller.

c) Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse ésta actividad en el interior de los talleres.

d) No podrán situarse en el recinto del Casco Histórico ni en zonas residenciales de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.

5. El emplazamiento de los depósitos de automóviles, como almacenaje o desguace, se hará en áreas industriales o en lugares adecuados fuera de las zonas residenciales aprobados previamente por el Ayuntamiento, quien impondrá además las condiciones a que se sujetarán los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

6. Los niveles de ruidos establecidos para las distintas categorías se medirán en el medio ambiente "exterior", con excepción de los procedentes del tráfico. En el caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 Db (A).

Se considerará como "exterior", cualquier punto ubicado a un (1) metro de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer

los límites especificados con anterioridad. En el caso de fuentes múltiples de un solo propietario, el Ayuntamiento podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso que considere adecuado a las circunstancias.

Se prohibirá el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías y actividades análogas que lo requieran), a partir de las veintidós horas hasta las ocho de la mañana en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmita al anterior de éstas más de 30 Db(A) medidos con huecos practicables cerrados y en la posición más desfavorables.

SECCION 4ª. - USO TERCIARIO

Artículo 14 Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por objeto la prestación de servicios al público, tales como, el intercambio comercial en sus diferentes formas, administración, gestión, ocio y otros servicios.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases del uso terciario: comercio, oficinas, salas de reunión, garajes y servicios del transporte.

Artículo 15 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las diferentes clases del uso terciario serán de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.

2. Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de uso terciario, se destine a tal fin, por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.

SECCION 4ª.1. - COMERCIO

Artículo 16 Definición.

1. Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compraventa, representación y demás operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector servicios, tales como boutique del pan, lavanderías, carnicerías, pescaderías, autoservicios, supermercados, actividades de impresión y fotografía, reparación textil, peluquerías, farmacias, elaboración de comidas preparadas y reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, todos ellos con las limitaciones del uso industrial 2ª. categoría.

2. Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos.

3. Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor se asimilarán a la categoría comercial 3ª cuando su superficie sea superior a 3.000 m² y a la 2ª en los demás casos.

Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%) en las superficies que determinan la categoría comercial.

4. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta 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 accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, así como los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

Se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 17 **Categorías.**

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

1ª.- Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2ª.- Pequeño comercio: hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie venta diferenciada.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente: hasta dos mil quinientas metros cuadrados (2.500 m²) de superficie de venta diferenciada.

4ª.- Gran comercio y agrupación comercial: en un mismo espacio se integran varias tiendas comerciales con acceso a instalaciones comunes, conformando galerías, centros y complejos comerciales de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de superficie de venta diferenciada.

5ª.- Grandes superficies comerciales: la actividad comercial se realiza en establecimientos que funcionan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en ambos casos alcancen superficies de venta diferenciadas superiores a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Artículo 18 **Situación de los comercios.**

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes:

a) En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, y siempre con garantía de saneamiento,

eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, éstos últimos cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 20 m² por hectárea.

b) Para los de categoría 2^a (pequeño comercio) se admite cualquier emplazamiento no asignado expresamente por el planeamiento a otro uso.

c) Los de categorías 3^a (comercio medio independiente) y 4^a (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: en áreas destinadas a uso terciario sin uso pormenorizado en el planeamiento general; en edificios exclusivos o ocupando las primeras plantas de inmuebles de uso mixto de zonas residenciales, cuando tengan acceso independiente por calles o espacios libres de uso público de ancho igual o superior a ocho (8) metros para los de categoría 3^a y a diez (10) metros para los de categoría 4^a, o en zonas admitidas dentro del planeamiento de desarrollo.

d) Los comercios de categoría 5^a (grandes superficies comerciales) sólo podrán emplazarse en áreas de uso terciario reservadas en el planeamiento en suelo urbano o en suelo urbanizable donde se prevea dicho uso. Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación dentro de su parcela.

En todo caso la edificación está supeditada a la previa aprobación de un Plan Especial que la adecúe al entorno y demuestre la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

SECCION 4^a.2.- OFICINAS

Artículo 19 Definición.

1. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas, de prestación de servicios técnicos, financieros, de información y gestión, bien a empresas o a particulares, de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales.

Artículo 20 Categorías.

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

- 1^a. Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2^a. Oficinas en edificios residenciales.
- 3^a. Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.

Artículo 21 **Compatibilidad de usos.**

1. Sin perjuicio de la normativa particular de zonas, las oficinas se consideran compatibles con cualquier otro uso terciario, con la actividad industrial a la que sirve, con los equipamientos comunitarios cuando estén al servicio de éstos y con el uso residencial en las condiciones de los apartados siguientes.
2. Las oficinas de la categoría 1ª se podrán emplazar en viviendas unifamiliares.
3. Las oficinas de la categoría 2ª se podrán emplazar en edificios residenciales, situándose en planta por debajo de las correspondientes a viviendas y con acceso independiente desde el exterior. Se admiten en plantas también destinadas a viviendas cuando, además del acceso, también sean independientes sus patios de luz y ventilación.

SECCION 4.3ª.- SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Artículo 22 **Definición.**

Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la vida de relación, espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público y demás actividades de análogas características, con independencia de que sean de titularidad pública o privada y de que se propongan o no finalidades lucrativas.

Artículo 23 **Clasificación y categorías.**

1. Se clasifican en tres grupos según la legislación sectorial vigente:
 - a) Espectáculos públicos: cinematógrafos, teatros, variedades y folklore, teleclubes, boleras, frontones, piscinas y otros.
 - b) Actividades recreativas: casinos de juego, salas de bingo, máquinas recreativas y de azar, salones recreativos y otros.
 - c) Establecimientos públicos: cafeterías, bares y similares, cafés-conciertos, tablaos flamencos, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas, salas de baile y otros.
 - d) Restaurantes de cómo mínimo tres tenedores, gimnasios y ludotecas.
2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 1. Hasta cien (100) usuarios.
 2. Hasta doscientos cincuenta (250) usuarios.
 3. Hasta quinientos (500) usuarios.
 4. Más de quinientos (500) usuarios.

Artículo 24 **Condiciones de aplicación.**

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de salas de reunión y espectáculos públicos cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial vigente, así como las normas contra incendios en vigor.
2. Cuando la concentración de estas actividades en una zona determinada genere o pueda generar perturbaciones en las relaciones sociales de la vecindad, el Ayuntamiento podrá aprobar disposiciones que limiten el uso en dicha zona.
3. En el ámbito delimitado por las calles Delgado Barreto, Calvo Sotelo, Herradores y La Trinidad no se permitirán más Salas de Reunión que las ya autorizadas en el momento de la entrada en vigor de este plan, con la excepción de las tipificadas con la letra d) en el artículo anterior. Los bares existentes en este ámbito con licencia para grupo 2 pero con las características del grupo 3, se les permite legalizar su situación siempre y cuando cumplan con la normativa específica que le es de aplicación.
4. La situación de las salas de reunión y espectáculos públicos compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

SECCION 4ª.4.- GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE

Artículo 25 **Definición y aplicación.**

Se le aplicarán las condiciones de uso que figuran en esta Sección a los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, estén situados en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en planta cubierta siempre que no resulten visibles desde el entorno, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres o en edificios exclusivos, aplicándose además a las estaciones de servicio del automóvil y a los servicios públicos de transporte.

Artículo 26 **Categorías.**

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

- 1ª. Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2ª. Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos de edificio de otros usos.
- 3ª. Garaje en patio de manzana.
- 4ª. Garaje en edificio exclusivo.
- 5ª. Estaciones de servicio y surtidores de combustible.
- 6ª. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

Artículo 27

Surtidores de combustible y estaciones de servicio.

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación.
2. En el caso de surtidores de combustible se prohíbe su instalación en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª (garaje en edificio exclusivo).
3. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.
4. No podrán estar emplazados ni en el Casco Histórico ni en zonas de Ciudad Jardín o Casco Tradicional. Tampoco podrán emplazarse en aquellas categorías de Suelo Rústico en las que se prohíba o se remita su ordenación definitiva a planeamiento especial.

Artículo 28

Servicio público de transporte.

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.
2. En el caso de transporte de mercancías se exigirá una plaza de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de los locales.
3. En el caso de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento.

SECCION 5ª.- ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 29

Condiciones generales.

1. Los edificios destinados al alojamiento turístico, de acuerdo a las características específicas de cada una de las categorías definidas en estas Normas Urbanísticas, cumplirán la normativa específica de la Comunidad Autónoma de Canarias y cuantas normas complementarias y de desarrollo de los mismos sean de aplicación.
2. Las distintas categorías del uso de Alojamiento Turístico definidas en el artículo 3 cumplirán el "principio de unidad de explotación" regulado por la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias y su Modificación, Ley 5/99, en sus artículos 38 a 42 y Disposición Transitoria.

3. Se establece un estándar mínimo de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de solar por plaza alojativa.
4. En el ámbito del Casco Histórico delimitado se admiten los establecimientos hoteleros en la modalidad de "hotel de ciudad".
5. La capacidad alojativa turística actual en el municipio es de 1.200 plazas.
La capacidad alojativa turística máxima en el municipio se fija en 1.800 plazas.
- 6.- Se ha de realizar un análisis de la realidad turística municipal que sirva de base a la delimitación de áreas de rehabilitación urbana.

Artículo 30 **Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de local destinado a hotel o por cada seis (6) habitantes si resultase un número mayor, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de manera diferente la misma dotación.
- b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación diferente, u otras condiciones para la misma.
- c) Que el edificio esté catalogado o se emplace en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo al Plan.

En cuanto a densidad y dotación de aparcamientos se estará además a lo dispuesto en el Decreto 10/2001

CAPITULO III.- USO COMUNICACIONES

Artículo 31 **Definición y aplicación.**

1. Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan las circulaciones de las personas y los vehículos de transporte, así como los espacios libres públicos en colindancia con aquellos que permiten el estacionamiento temporal.
2. Las condiciones de uso para las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General o el planeamiento de desarrollo destinen para tal fin.

Artículo 32 **Categorías de la red viaria.**

A los efectos de la aplicación de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías en la red viaria:

- 1ª. Autopistas y autovías: sirven para altos volúmenes de tráfico en desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
- 2ª. Carreteras: sirven para desplazamientos de largo recorrido y no tienen separación de calzadas.
- 3ª. Vías urbanas principales: integran la red urbana de primer orden.
- 4ª. Vías secundarias: su función fundamental es comunicar entre sí las vías más importantes y dar acceso a la red de calles ordinarias.
- 5ª. Calles ordinarias: tienen como función vial principal la de encauzar el tráfico hasta las actividades.
- 6ª. Caminos y pistas.

Artículo 33 **Condiciones de proyecto.**

1. Las autopistas, autovías y carreteras se proyectarán de acuerdo a lo que disponga la legislación sectorial vigente, dictada por la Administración Autonómica o Estatal.
2. Las autopistas, autovías y carreteras, cuando discurran por suelo rústico estarán sujetas a las limitaciones y servidumbres exigidas por dicha legislación.
3. Asimismo, las obras de apertura o mejora de las carreteras de carácter local se harán de acuerdo a los requisitos exigidos y, salvo casos extremos muy justificados, con arreglo a las siguientes características técnicas mínimas:

- Plataforma mínima 8 metros.
- Calzada mínima 6 metros.
- Radio mínimo 5 metros.
- Giro máximo 150°
- Rampa máxima 10 %
- Rampa máxima a la salida del acuerdo, en vías transversales 8 %
- Chaflán libre mínimo 6 metros.
- Distancia de edificaciones, cerramientos, escaleras, rampas, etc. al eje 8 metros.
- Cuerda mínima libre de obstáculos a la visibilidad en las curvas,
entre alineaciones del eje 25 metros.

- Si por las condiciones técnicas de las carreteras y, una vez ejecutadas, resultase pérdida de visibilidad en puntos singulares de su trazado, podrá obligarse en ellos a mayores retranqueos.

- La rasante, en todo el ancho del retranqueo, será la misma que la de la carretera, y a ella deberán adaptarse los accesos a fincas o edificaciones.

4. En las vías urbanas principales y secundarias la anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros. Si es tipo rambla, el paseo central tendrá un ancho no menor de seis (6 mts.), siendo el ancho preferente entre nueve (9 mts.) y quince (15 mts.) metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.) y la rampa máxima admisible será del diez por ciento (10 %).

5. En las calles ordinarias los carriles tendrán un ancho mínimo de dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75 mts.) y las aceras de un metro y veinticinco centímetros (1,25 mts.). El ancho mínimo de las nuevas calles, sin perjuicio de lo que determina el Plan en su ordenación concreta y de los requisitos mínimos en la zona "Casco Tradicional", será de ocho metros (8 mts.), siendo preferente utilizar las de diez (10) o doce (12) metros. La rampa máxima será generalmente del doce por ciento (12%), pudiéndose alcanzar en puntos concretos el catorce por ciento (14%).

6. En los caminos que hayan de admitir circulación rodada en doble dirección la anchura mínima de la plataforma será de cinco (5) metros. Para obras de nueva planta la rampa máxima no será normalmente superior al doce por ciento (12%), ni al catorce por ciento (14%) en casos extremos, ni los radios de giro inferiores a quince (15) metros, ni a diez (10) metros el ancho entre edificaciones.

Los caminos y pistas en suelo rústico estarán, además, a lo dispuesto en el artículo 84 de estas Normas, "Condiciones Generales de la Red Viaria".

7. Los aparcamientos en superficie libre, anexos a la red viaria cumplirán las dimensiones de "plazas" y "calles" especificadas en las condiciones de los garajes de este Título (artículo 298.4 y 5).

8. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial cumplirán las normas técnicas que le sean de aplicación, y las generales de respeto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Artículo 34

Línea límite de edificación.

1. Las distancias de la línea límite de la edificación con respecto a las carreteras que se mencionan serán las definidas por el Plan General y, en su caso, la legislación sectorial vigente.

2. En los planos de ordenación detallada de este plan se definen las secciones previstas y líneas límite de la edificación para cada una de las vías del sistema general, existentes o de mera propuesta.

Artículo 35

Usos compatibles con el libre público.

1. Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas, para cada una de las categorías.

2. En los parques pertenecientes a la categoría 1ª (parques periurbanos) sólo se admiten los usos agrícolas y ganaderos existentes, en condiciones iguales a las establecidas para el Suelo Rústico de Protección Paisajística (En los parques de la Mesa Mota, San Roque, Montaña El Cuervo y Ladera de San Matías), y de Protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional (En los parques de San Diego y Montaña Brujitos).

Los Planes especiales que se redacten sobre cada uno de los ámbitos señalados a los distintos parques periurbanos definirán las condiciones características de los distintos usos de equipamiento sociocultural admisibles en los mismo, así como la compatibilidad del uso residencial (unifamiliar), ya existente o ligado al uso agropecuario de los terrenos. También podrá ser admitida la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes.

CAPITULO IV.- ESPACIOS LIBRES

Artículo 36

Definición.

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y, en general, a mejorar las condiciones del entorno urbano.

Artículo 37

Categorías y condiciones.

1.- Parques Periurbanos (ELPP). Son aquellos espacios libres de carácter rural y de valor paisajístico, colindantes o ya bordeados por el crecimiento de los núcleos urbanos, que tradicionalmente han sido utilizados como lugares de ocio o pueden llegar a serlo con la ejecución del plan. También comprenden los espacios en los que, existiendo actividades agrícolas, se propone la integración de dichas actividades con las del uso específico de los parques urbanos (parque eco-rural).

2.- Parque Urbano (ELPU). Son aquellos espacios libres de uso público cuya superficie supera dos hectáreas (2 Ha.), puede inscribirse en ella un círculo de cincuenta metros (50 mts.) de diámetro y su misión sea ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio. Se admite la edificación para uso de equipamiento socio-cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

3.- Parque deportivo (ELPD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

4.- Parque cultural-recreativo (ELPC.) Son aquellos espacios libres de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, actividades culturales, etc. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Podrán disponerse en edificación siempre que ésta no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

5.- Parques Locales (ELPQ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en los que puede inscribirse un círculo de treinta metros (30 mts.) de diámetro y que permiten la estancia de personas. La plantación de arbolado y plantas ornamentales ocupará al menos, el sesenta por ciento (60%) de su superficie.

6.- Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas (ELAJ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m²) en los que puede inscribirse un círculo de doce metros (12 mts.) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitiendo la estancia de personas y el juego de niños.

7.- Áreas peatonales y Plazas (ELAP). Son espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

Artículo 38 **Condiciones de aplicación.**

1.- No podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles (5 m²/hab), lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%). La superficie de los parques incluidos en la categoría 1ª (Parque Periurbano) sólo se computará, a estos efectos, en un cincuenta por ciento (50%) de la delimitada en los planos de ordenación.

2.- Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.

Artículo 39 **Usos compatibles con el libre público.**

1.- Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas, para cada una de las categorías.

2.- En los parques pertenecientes a la categoría 1ª (parques periurbanos, PPU) sólo se admiten los usos agrícolas y ganaderos existentes, en condiciones iguales a las establecidas para el Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP) (En los parques de la Mesa Mota, San Roque, Montaña El Cuervo y Ladera de San Matías), y de Protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional (En los parques de San Diego y Montaña Brujitos).

Los Planes especiales que se redacten sobre cada uno de los ámbitos señalados a los distintos parques periurbanos definirán las condiciones características de los distintos usos de equipamiento sociocultural admisibles en los mismo, así como la compatibilidad del uso residencial (unifamiliar), ya existente o ligado al uso agropecuario de los terrenos. También podrá ser admitida la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes.

3.- En aquellas zonas definidas como ELAJ o ELAP y que bajo ellas existan a la entrada en vigor del presente Plan, locales de titularidad privada, se permitirán en ellos los siguientes usos, debiendo cumplir con la normativa sectorial:

- Comercial en categoría 2ª
- Salas de reunión en categoría 1ª
- Oficinas.

CAPITULO V.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 40 Definición y clases.

1. Es uso de equipamiento comunitario el que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana, permitiéndose la compatibilidad dentro de los usos comunitarios de cualquiera de las clases definidas.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente; administración y servicios públicos; sanitario y asistencial; y sociocultural.

Artículo 41 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las diferentes clases de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.

2. Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de equipamiento, se destine a tal fin por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.

SECCION 2ª.- EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 42 Definición.

Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, residencias de estudiantes (colegios mayores), laboratorios, viviendas de conserjes y auxiliares, etc.

Artículo 43 **Categorías.**

Se distinguen las siguientes categorías del equipamiento docente:

- 1ª. Enseñanza Universitaria.
- 2ª. Educación Básica Obligatoria, Bachillerato y Educación Técnico Profesional.
- 3ª. Educación Infantil.
- 4ª. Otras enseñanzas y alojamientos para la población estudiantil.

Artículo 44 **Condiciones de aplicación.**

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.
2. Las reservas escolares se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.
3. En todas las categorías se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

SECCION 3ª.- ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 45 **Definición.**

Se incluye dentro de esta clase de equipamiento comunitario los servicios que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y su atención a la población.

Artículo 46 **Categorías.**

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

- 1ª. Oficinas públicas.
- 2ª. Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.
- 3ª. Mercados.
- 4ª. Bomberos, policía y otros.
- 5ª. Parque móvil y de mantenimiento.
- 6ª. Servicios especiales.

Artículo 47
Condiciones de aplicación.

1. En los locales donde la Administración preste servicios al público deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.
2. Las instalaciones de la categoría 1ª, cumplirán las condiciones que para el uso de oficina se establecen.
3. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de algunos de los otros usos distinguidos en estas Normas, cumplirán las condiciones que éstas establecen para aquellos.

SECCION 4ª.- EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL

Artículo 48
Definición.

Comprende la prestación de asistencia sanitaria a la población y mediante los servicios sociales.

Artículo 49
Categorías.

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

- 1ª. Grandes clínicas y hospitales.
- 2ª. Centros de Salud y otros de gran acceso de público.
- 3ª. Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad clínica hasta cincuenta (50) camas.
- 4ª. Residencias de la tercera edad, protección de menores y otros establecimientos asistenciales.
- 5ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Artículo 50
Condiciones de aplicación.

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos y privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades sanitarias competentes.
2. La categoría 1ª sólo podrá emplazarse en zonas a ella reservadas en el plan general y se dispondrán aparcamientos a razón de una (1) plaza por cama.

3. Son usos compatibles con el sanitario y asistencial los que representen servicios relacionados con el principal.

SECCION 5ª.- EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

Artículo 51 Definición y categorías.

1. Es la dotación que se destina a proveer a la población prestaciones sociales que comprende el fomento de actividades culturales, de ocio, de celebración de cultos y asociativas.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Religioso.
- 2ª. Cultural.
- 3ª. Asociativo.
- 4ª. Deportivo.

3. Es compatible el uso sanitario asistencial en las categorías 3ª, 4ª y 5ª.

Artículo 52 Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación las condiciones de la legislación sectorial vigente.

2. Las instalaciones deportivas se ajustarán a las normas de los organismos competentes.