



## CAPITULO 6. USO COMERCIAL

### Epígrafe 1. Definición.

#### 5.6.1

Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver sección 3) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

### Epígrafe 2. Clasificación.

#### 5.6.2

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

- Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 100 m<sup>2</sup>.
- Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m<sup>2</sup>.
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias (Grupo 648) con locales mayores de 350 m<sup>2</sup> y menores de 2000 m<sup>2</sup>.
- Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes, hasta 2000 m<sup>2</sup>.
- Grupo V: Comercio mixto al por menor (Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2000

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
----------------------------------

06 MAR. 1994
--------------

EL TÉCNICO INFORMANTE expresa aprobación
---

m<sup>2</sup> y los 6000 m<sup>2</sup>.

- Grupo VI: Centros comerciales con una superficie superior a los 6000 m<sup>2</sup>, solamente autorizables cuando medie expresa aprobación previa de los entes públicos competentes en materia de grandes equipamientos comerciales, y en especial, de la Consejería de Economía y Comercio de la C.A.M.
- Grupo VII: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- Grupo VIII: Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

### Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

#### 5.6.3

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a)- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b)- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, estas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- c)- Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- d)- La altura mínima libre de un local comercial será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la

conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.

e)- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de un metro para los grupos I y II, y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.

f)- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

g)- Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifique el Plan General.

h)- Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de

esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan General, y a los

que no pudiere exigirse esta condición; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

i)- En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

j)- Para los locales comerciales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto de estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

k)- Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso característico sea diferente al comercial.

#### Epígrafe 4. Locales con uso fuera de ordenación.

##### 5.6.4

Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.