

trucción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en los planes para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso global. Esta posibilidad, en función de la ordenación que los planes establezcan, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Artº 2.2.2. Situaciones consideradas.

Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes situaciones:

A. Usos situados en la misma manzana o espacio rodeado por vías públicas.

B. Usos en edificio exclusivo, con estructura independiente.

C. Usos comprendidos en la misma edificación o estructura. Se entienden comprendidos en esta situación las plantas bajas que se prolongan más allá de la proyección de la edificación en altura y que no tengan estructura diferenciada.

D. Usos en sótanos.

E. Usos en semisótano.

F. Usos en planta baja o entresuelo.

G. Usos en entresijos o altillos.

H. Usos en entreplanta.

I. Usos en plantas de piso.

J. Usos solo en planta primera de piso.

Artº 2.2.3. Usos considerados.

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

1. USO RESIDENCIAL.

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.
- c) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- d) Albergues juveniles.
- e) Residencia de ancianos.
- f) Pensiones y casas de huéspedes.
- g) Hoteles y moteles.

2. USO INDUSTRIAL.

- a) Talleres independientes.
- b) Industria.

3. AUTOMOVILES.

- a) Garages-aparcamiento.
- b) Estaciones de servicio.
- c) Talleres del automóvil.
- d) Cocheras-hangares.

4. ALMACENES, DISTRIBUCION.

5. LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS.

- a) Comercio detallista tradicional.
- b) Comercio en autoservicio.
- c) Establecimiento por secciones.
- d) Cash and Carry.
- e) Exposición y venta directa en naves.
- f) Galerías, mercados y centros comerciales.

6. OFICINAS.

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos.

7. ENSEÑANZA.

- a) Guarderías infantiles.
- b) Preescolar, E.G.B., B.U.P., Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional y Artes y Oficios, otros Centros de enseñanza con más de 50 alumnos.
- c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. SANIDAD.

- a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
- b) Clínicas, Hospitales, otros centros sanitarios.

9. ESPECTACULOS PUBLICOS, CULTURALES E INSTALACIONES TURISTICO-RECREATIVAS.

- a) Espectáculos públicos (en edificios o locales).
- b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
- c) Establecimientos públicos.
- d) Establecimientos públicos especiales.
- e) Otras actividades recreativas.

10. ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO M.I.N.P.

Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para las actividades M.I.N.P.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas para las actividades M.I.N.P.

Artº 2.2.4. Usos no considerados.

Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en las Normas sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos.

Los usos permitidos en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se consideran permitidos en las situaciones A y B, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección segunda: Condiciones específicas.

Subsección primera: Vivienda.

Artº 2.2.5. Definiciones.

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Apartamento: No se considera categoría distinta de la vivienda. Debe cumplir las condiciones de vivienda mínima.

Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a su uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida.

Artº 2.2.6. Condiciones.

1. No se permitirán viviendas en situaciones D y E.

2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

3. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de cuatro y medio como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) «Que tenga huecos a calle o plaza» en que se exigirá solamente tres metros como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

Artº 2.2.7. Programa mínimo.

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo