

comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m.², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 220 cm.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a. Estancia: tendrá una superficie útil no menor a 12 m.²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 270 cm.; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 m.

b. Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 14 m.², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c. Cocina: tendrá una superficie mínima de 6 m.², uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 160 cm. Dispondrá de un fregadero.

d. Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de 8 m.² cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 m.

e. En todo caso el conjunto Estancia-comedor-cocina ya sea por separado o como pieza única, con posibilidad de disponer la cocina en arriario, tendrá una superficie no menor de 18 m.² para el programa mínimo de dos personas, incrementándose esa superficie mínima en dos metros más por cada persona que se añada al programa, contabilizados en base al número y tipo de dormitorios de que disponga la vivienda.

f. Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos 12 m.², con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 m.

g. Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos 12 m.², con uno de sus lados de longitud no menor de 240 cm.

h. Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de 6 m.², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.².

i. Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor de 3 m.². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j. Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NUMERO MAXIMO DE PERSONAS	LONGITUD (M)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,
8 o más	3,5

k. Pasillos: tendrán una anchura mínima de 85 cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 30 cm, y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 cm. por 180 cm.

l. Tendedero: salvo si existiese tendedero común o el tendedo de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos 3 m.² de superficie destinados a tender ropa, que no sea visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de 140 cm.² y un lado libre mínimo de 110 cm.².

Artículo 6.2.4.-**ALTURA DE TECHOS.** La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 cm, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 cm, el resto.

Artículo 6.2.5.-**DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO.** 1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 cm. de altura y 825 cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 cm. de altura, de 625 mm. de anchura para los cuartos de aseo y 725 mm. para el resto de las piezas.

Artículo 6.2.6.-**ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS.** 1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 cm. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 200 cm. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 100 cm. cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta un máximo de 30, su ancho será de al menos 110 cm. y cuando se acceda a más de 30 viviendas, se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 100 cm. o una sola con ancho de 130 cm. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de 12 peldaños, que tendrán una huella de anchura superior a 175 mm.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 20 viviendas o fracción superior a 15.

5. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero.

6. Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles, a excepción de aquellos edificios que tengan dos o menos viviendas.

Artículo 6.2.7.-**DOTACION DE APARCAMIENTO.** 1. Se dispondrá, con carácter general, una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. La obligatoriedad de resolver las necesidades de aparcamiento en el interior de la propia parcela se establecerá cuando en la misma se construyan 10 o más viviendas, a partir de este número la cuantía de la dotación de plazas de aparcamiento será la que corresponda salvo que sea demostrable la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones de diseño establecidas en el art. 6.4.39. de estas Normas.

Artículo 6.2.8.-**RESIDENCIA COMUNITARIA.** Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m.², en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hostelería.

Artículo 6.2.9.-**DOTACION DE APARCAMIENTO.** Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos.

**CAPITULO 3
USO INDUSTRIAL**

Artículo 6.3.1.-**DEFINICION.** 1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Estas actividades están comprendidas, con carácter general, dentro de los epígrafes 1 al 4 (producción industrial), 50, 61 al 63, 71, 72, 74, 75, 76, 85, 92 y 971 (construcción, comercio al por mayor, reparaciones, transporte y almacenamiento), todos ellos según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares en cada caso.

Artículo 6.3.2.-**CLASIFICACION.** 1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes clases y situaciones:

- Clases: 1. Industria Artesana
- 2. Pequeña Industria o Taller
- 3. Almacenaje
- 4. Industria ligera
- 5. Industria media

- Situaciones: -1. En edificio de vivienda en plantas superiores a la baja.
 - 2. En edificio de vivienda en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.
 - 3. En edificios exclusivos entre medianerías y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial.
 - 4. En edificación exclusiva aislada en zonas de uso característico residencial.
 - 5. En polígonos industriales.
2. Las relaciones de compatibilidad y limitaciones de potencia, superficie y nivel sonoro se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA					
	1	2	3	4	5	
1. Artesana	1	2	-	-	-	Potencia CV
	25	100	-	-	-	Superficie m. ²
	35	40	-	-	-	Nivel sonoro

2. Pequeña o taller	5	15	-	-	-	CV
	NO	200	600	-	-	m. ²
3. Almacenaje	45	50	-	-	-	Db
	NO	2	10	50	-	CV

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA					
	1	2	3	4	5	
1. Artesana	1	2	-	-	-	Potencia CV
	25	100	-	-	-	Superficie m. ²
	35	40	-	-	-	Nivel sonoro

2. Pequeña o taller	5	15	-	-	-	CV
	NO	200	600	-	-	M ²
3. Almacenaje	45	50	-	-	-	Db
	NO	2	10	50	-	CV
4. Ligera	300	600	2.000	-	-	M ²
	40	40	50	-	-	Db

5. Media	NO	NO	NO	2.000	-	M ²
	NO	NO	NO	60	-	Db
						Ilimitado
						Ilimitado
						100
						Db

Se ha limitado en cada caso la potencia total instalada, prohibiéndose, además, en edificios de viviendas (situación 1 y 2), motores que alcancen los 5 CV de potencia.

Artículo 6.3.3.-**TALLERES DOMESTICOS.** A los efectos de las condiciones que limitan la actividad en los talleres domésticos, les serán de aplicación las de la vivienda a que estén anexas.

Artículo 6.3.4.-**AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.** En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 6.3.5.-**DIMENSIONES DE LOS LOCALES.** 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil