

Se entienden comprendidos en esta situación las plantas bajas que se prolongan más allá de la proyección de la edificación en altura.

4. Usos en sótanos o semisótanos.
5. Usos en planta baja o entresuelo con acceso independiente.
6. Usos en bajocubierta.
7. Usos en plantas de piso.

3.1.3.— Usos considerados.

A efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

1. USO RESIDENCIAL

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.
- c) Residencias infantiles, juveniles o de ancianos.
- d) Hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

2. USO INDUSTRIAL

- a) Talleres independientes.
- b) Industria.

3. AUTOMOVILES

- a) Garajes-aparcamiento.
- b) Estaciones de servicio.
- c) Talleres del automóvil.

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.

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.

El uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas para las actividades M.I.N.P.

3.1.4. Usos no considerados.

Si surgiera en el desarrollo de la N.S. la necesidad de consideración de un uso o situación no contemplado en el apartado anterior, se resolverá su regulación del modo siguiente:

- a) Como corrección de errores materiales cuando exista una evidente identificación con alguno de los considerados.
  - b) Como aclaración e interpretación, cuando existan dudas razonables.
  - c) Como modificación de N.S. en los demás casos.
- La regulación será la que se indica en el artículo 1.1.7.

Sección 2ª.— Condiciones específicas.

3.1.5.— Vivienda. 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.

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.

3.1.6.— Vivienda. Condiciones.

1. No se permitirán viviendas en situación 4.

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 a vía pública sea como mínimo de cuatro metros de anchura y que en su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

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.

3.1.7.— Vivienda. Programa mínimo.

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto de 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 que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

En casco antiguo se permiten menores estándares si no existe posibilidad de su cumplimiento.

2. Deberá resolverse para cada vivienda el secado de ropa por uno de los métodos siguientes:

- Tendederos en patio interior.
- Tendederos al exterior, protegido por celosías que impidan la vista desde la calle y recogida de aguas escurridas.
- Habitación de lavadero.
- Instalación de secaderos de aire caliente.

Cualquiera de los métodos descritos se entiende individualizado por vivienda o en situación colectiva.

En casco antiguo se permiten otros modos si no existe posibilidad de su cumplimiento.

3.1.8.— Dimensiones.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m<sup>2</sup>., para una cama y de 8 m<sup>2</sup>. para dos camas, existiendo uno al menos con 10 m<sup>2</sup>.

En toda vivienda existirá un cuarto, capaz de hacer la vida familiar con superficie superior a 14 m<sup>2</sup>.

La cocina tendrá como mínimo, en caso de ser independiente de la estancia, 6 m<sup>2</sup>.

En los retretes la superficie mínima de 1,10 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 0,80 m<sup>2</sup>. incluida la bajante, si existe dentro del mismo.

Los pasillos tendrán como mínimo las dimensiones exigidas para viviendas de protección oficial.

En casco de antiguo se permiten menores estándares si no existe posibilidad de su cumplimiento.

3.1.9.— Otros usos residenciales.

Se consideran en este apartado los usos residenciales definidos en el art. 2.4.3.

3.1.10.— Condiciones.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.), se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico. Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables.

3.1.11.— Equivalencia en viviendas.

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas se atenderá al mayor número de los resultantes de la aplicación de las dos equivalencias siguientes:

- 1 vivienda por cada 3 dormitorios o 6 camas.
- 1 vivienda por cada 120 m<sup>2</sup>. de superficie construida sobre sarante, incluidas las actividades complementarias.

3.1.12.— Industria. Introducción y clasificación.

1. El uso industria comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

2. Se distinguen dos grandes grupos:

- a) Talleres independientes. Superficie máxima 500 m<sup>2</sup>.
- b) Industria.

Distinguiéndose dos subgrupos:

- b.1) Industria local.

Comprende las actividades relacionadas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas excepto las molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclator del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

- Malos olores.
- Cuando se produzcan gases irritantes y de mal olor.
- Vertido de aguas residuales.
- Vertido de aguas residuales tóxicas.
- Desprendimiento de gases tóxicos.
- Productos putrefácticos.
- Gases nocivos.
- Aguas residuales tóxicas.
- Aguas residuales contaminadas.
- Desprendimiento de polvo nocivo.
- Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación contaminación en el hombre y otros seres vivos.
- Desprendimiento de materiales combustibles.
- Presencia de materias combustibles.

Superficie: sin limitación.

Potencia instalada: sin limitación.

- b.2) Industria general.

Comprende las mismas actividades, excepto las insalubres o peligrosas incluidas en el nomenclator del Reglamento de actividades MINP por algun