

una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Art.2.2.2.- Situaciones consideradas.

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

- A) Usos en edificio exclusivo, con estructura independiente. .
- B) Usos en sótanos.
- C) Usos en semisótano.
- D) Usos en planta baja o entresuelo.
- E) Usos en entreplantas o entrepisos (atillos).
- F) Usos en planta primera de pisos.
- G) Usos en plantas de pisos.

Art.2.2.3.- Usos considerados.

1) 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.- Automóviles.
  - a) Garages aparcamiento. b) Estaciones de servicio.
  - c) Talleres del automóvil.
  - d) Cocheras-hangares.
- 4.- Almacenes, Distribución.
- 5.- Locales Comerciales y Tiendas.
  - a) Comercio detallista tradicional.
  - b) Comercio en autoservicio.
  - c) Exposición y venta directa en naves.
- 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. y 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.
- 9.- Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico- 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 requisitos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para las actividades del 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.

Art. 2.2.4.- Usos no considerados.

- 1) Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en las Normas sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos.
- 2) Los usos permitidos en la tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se considerarán permitidos en las situaciones A y B, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección Segunda : CONDICIONES ESPECIFICAS.

Subsección Primera : VIVIENDA.

Art.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 individualizado, tanto se realice este desde espacio público o espacio privado mancomunado con otras viviendas.

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

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

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

Art.2.2.6.- Condiciones.

- 1) No se permitirán viviendas en situaciones B 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 parámetro 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.

4) Podrán ser utilizados como vivienda los espacios situados en Planta Entrecubierta (con las limitaciones establecidas en el art. 2.3.2) y en Planta Semisótano, siempre que en ambos casos cumplan las condiciones de iluminación y ventilación y estén vinculadas a vivienda situada en Planta Baja o Plantas Alzadas.

Subsección Segunda : OTROS USOS RESIDENCIALES.

Art.2.2.7.- Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal.

Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Albergues, pensiones y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Art.2.2.8.- Condiciones.

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

2) Las actividades complementarias (restaurantes, garages, almacenes, etc.), se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3) Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables.

4) Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas se atenderán al mayor número de los resultantes de la aplicación de las de equivalencias siguientes.

- 1 vivienda por cada 3,6 camas.

- 1 vivienda por cada 145 m2 de superficie construida sobre rasante, incluidas las actividades complementarias.

Subsección Tercera : INDUSTRIA.

Art.2.2.9.- Introducción.

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) El esquema ordenamentístico es el siguiente.

- Se clasifican las actividades según sus características.

- Se establecen las condiciones específicas de las distintas actividades. - En la sección correspondiente a Coexistencia de usos se regulará en qué situaciones pueden ubicarse las distintas actividades.

3) Esta primera parte supone la inicial aceptación o rechazo de una actividad en una determinada situación. El establecimiento o no de medidas correctoras y su real funcionamiento pueden desvirtuar su carácter inicial; se aplicarán a estos efectos las condiciones específicas de las actividades M.I.N.P.

Art. 2.2.10.- Clasificación (Según C.N.A.E).

a) Talleres independientes.

a.1) Talleres domésticos.

Listado de actividades.

- Sastrerías y modisterías.
- Confección manual y familiar de prendas de vestir.
- Bricolage doméstico.
- Reparación de calzado.
- Reproducción de planos y fotocopias.
- Estudios fotográficos.
- Talleres y estudios de pintores artísticos.
- Peluquerías y salones de belleza.

Superficie útil máxima: 50 m2.

a.2) Artesanía de servicio.

Listado de actividades.

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras.
- Talleres de géneros de punto.
- Talleres de cordaje, sogas y cordel.
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Talleres de prendas de vestir, excepto calzado, sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Talleres de muebles de madera.
- Talleres de tapizado y decorado.
- Talleres de muebles de mimbre y junco.
- Talleres de accesorio de muebles.
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).