aprovechamiento urbanístico en el área en que se encuentre y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2) Uso compatible es aquel que puede coexistir con el uso característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso característico.

3) Uso complementario es aquel que sin ser predominante en una calificación debe sin embargo acompañar a aquellos que lo sean.

4) Uso prohibido es aquel que por su incompatibilidad con los usos característicos o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión debe quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate.

Artículo 32. Clases de usos

A los efectos de esta normativa urbanística el suelo podrá ser destinado a una o varias de las clases de usos que se relacionan a continuación:

1) Uso residencial.

2) Uso productivo.

3) Uso dotacional.

4) Uso de aparcamiento.

Sección 1 Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 33. Condiciones comunes sobre interrelaciones entre los usos

1) Las condiciones que se señalan a continuación son de aplicación a las obras de nueva planta, a las de reestructuración integral, y a las implantaciones de nuevos usos compatibles, así como a los cambios de uso sin obra.

2) Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente, en la normativa sectorial aplicable y cumplan las condiciones que impone la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud, accesibilidad arquitectónica y movilidad y transporte, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General.

3) Cuando se prevean diferentes usos para un mismo edificio se estará a las siguientes reglas:

   a) Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

   b) Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran a un edificio que albergue varios usos, se tendrá en cuenta el uso predominante o característico definido por el planeamiento.

c) Accesos independientes a los usos compatibles en edificios de uso predominante residencial de vivienda colectiva:

i) Se entiende por acceso independiente a los usos compatibles en edificios de uso predominante residencial una combinación de circulaciones verticales entre la vía pública y los locales destinados a usos compatibles totalmente independiente y separada de la utilizada para el acceso a las viviendas, pudiendo no obstante compartir un único portal de acceso.

ii) Todos y cada uno de los usos compatibles deberán contar con acceso independiente desde la vía pública. Se exime de esta obligación únicamente a los cambios de actividad dentro de la misma categoría del uso existente previamente autorizado con licencia de actividad a la entrada en vigor de presente Plan General.

iii) Dicho acceso independiente podrá ser compartido por todos los usos compatibles del edificio, pero asegurando siempre su completa independencia respecto de la red de accesos al uso residencial característico del edificio, de acuerdo al punto i de este mismo artículo.

iv) Las plantas situadas entre la baja y la primera que no estén vinculadas a la baja, existentes a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán como planta primera a los efectos de compatibilidad de uso, sin que ello suponga que la planta inmediatamente superior a esta pierda su carácter de planta primera. Si su altura libre es inferior a 2,20 metros sólo se permitirá el mantenimiento del uso existente o su transformación a usos auxiliares no vivideros.

d) En edificios existentes sobre parcelas calificadas con el uso residencial pero destinadas a cualquier otro uso compatible, con carácter de edificio exclusivo, en el supuesto de cambio de uso de cualquiera de sus dependencias a uso residencial serán igualmente exigibles las condiciones del punto c) anterior sobre accesos independientes.

5) Ninguna pieza habitable que no sea necesaria para el servicio de un edificio podrá establecerse en plantas de sótano o semisótano, salvo que todas aquellas plantas inferiores a la baja estén vinculadas a un local situado en planta baja al que deberán estar unidos espacialmente, al menos, por un hueco en los forjados de separación con las siguientes condiciones:

a) Podrá inscribirse en la planta del hueco un prisma de eje vertical, cuya anchura no sea inferior a la mitad de su longitud

b) Se define S como la suma en una planta bajo rasante servida por el hueco de las superficies útiles de las piezas habitables de cualquier uso y espacios de circulación propios del local, con excepción de los usos de almacenaje sin acceso al público y otras piezas no habitables. La dimensión en planta del prisma será tal que su superficie sea mayor del 20% de S en la planta en que S alcance su mayor magnitud.

c) En aquellos casos en los que la dimensión del hueco lleve a la necesidad de afectar a vigas o pilares, estos elementos se mantendrán en su posición fraccionando el hueco hasta alcanzar la dimensión requerida.

d) En cualquier caso, la superficie mínima de cada hueco no podrá ser inferior a 10 m2.

e) En dicho hueco podrá situarse únicamente la escalera o parte de ella, siempre que la superficie de ésta en planta no sea superior al 50% de la superficie del hueco.

f) No obstante, si es posible articular otros mecanismos que permitan dotar de iluminación y ventilación natural y directa a las plantas situadas bajo rasante, las superficies destinadas a tal fin podrán ser deducidas de las dimensiones mínimas establecidas en el párrafo anterior para la superficie en planta del prisma.

g) Se exceptúan los usos de almacenaje sin acceso del público y en general los usos no habitables, en los que no será obligatorio cumplir las condiciones de vinculación a la planta baja.

6) Cuando la instalación de un determinado uso en un local pueda generar en al menos uno o en el conjunto de los viarios a los que da frente una intensidad media diaria de paso de vehículos de transporte de mercancías para abastecimiento a dicho uso que alcance o rebase cuatro vehículos ligeros o dos vehículos pesados, o cuando se rebasen los umbrales de superficie establecidos en el Artículo 45 o el Artículo 48 en función del uso, se exigirá la disposición de espacios de carga y descarga o espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público. Dichos espacios de carga y descarga se ubicarán en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio y sin perjuicio de las exigencias sobre tratamiento de los espacios libres que pueda establecer la norma zonal correspondiente. Se considerará como plaza de carga y descarga aquella con tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado, con una longitud mínima de 9 m y una anchura mínima de 3 m, con unas bandas libres permanentes de un (1) metro en torno al espacio, y que no interfiera con el acceso a la parcela ni a la circulación dentro de la parcela.

7) La localización y desarrollo de otros usos en edificios de uso característico residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habiten las viviendas. Particularmente, se realizarán las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar un adecuado aislamiento acústico entre dichos usos y el de vivienda.

8) En obra nueva, el destino previsto en el Proyecto y reflejado en el final de obra debe ser inscrito expresamente en el Registro de la Propiedad.

Artículo 34. Condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios

1) Las condiciones que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta, a los cambios de categoría de uso y a las obras de reestructuración integral.

a) La vivienda unifamiliar existente a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General se exime de la obligación de contar con aparcamiento dentro de la parcela.

b) En los edificios en que existan condiciones restrictivas derivadas del grado de protección al que se encuentren sometidos o de la configuración parcelaria, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones en las dimensiones y cuantías establecidas en esta normativa a fin de conseguir la dotación de aparcamiento adecuada. Dicha reducción puede llegar, en caso justificado, a la supresión de dicha dotación.