

Para su clasificación se utiliza la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas", C.N.A.E.

- 1 — Talleres:
 - Talleres Independientes:
 - Talleres domésticos.
 - Artesanía de servicio.
 - Talleres de servicio.

2 — Industrias:

Los establecimientos industriales cumplirán las disposiciones vigentes y, en especial:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Norma Básica "Condiciones de Protección contra Incendio de los Edificios".

C) Almacenes agrícolas:

Esta actividad se encuentra especialmente ligada a la actividad fundamental del municipio que es la agricultura. Serán de aplicación idénticas disposiciones que las de la industria.

D) Equipamientos Públicos:

Para estos usos son de aplicación las disposiciones legales vigentes y, en su caso, por analogía las referidas a vivienda.

E) Bodegas:

Se distingue el uso de bodegas por su importancia en relación a las explotaciones agrícolas del municipio. Son de aplicación las disposiciones referentes a industrias.

G) Comercio y Oficinas:

Se engloban en éste apartado aquellos usos destinados al intercambio y abastecimiento comercial al igual que aquellos servicios comunes a poblaciones de reducida dimensión.

Se exigirán, en cada caso, las instalaciones y características de materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES

	Residencial	Talleres	Industrias	Almacenes	Equipamien.	Bodegas
Residencial	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Talleres	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Industrias	NO	SI	SI	SI	NO	SI
Almacenes	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Equipamien.	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Bodegas	SI	SI	SI	SI	SI	SI

7. REGLAMENTACION DEL SUELO URBANO.

La presente Normativa es de aplicación al suelo clasificado como urbano y delimitado como tal (Plano nº 3).

En el Plano nº 2 se determinan específicamente los usos previstos en cada lugar.

7.1 Condiciones Generales de uso.

7.1.1 Usos considerados:

- A) Residencial.
- B) Industrial.
- C) Almacenes agrícolas.
- D) Equipamientos públicos.
- E) Bodegas.
- F) Espacios Libres.
- G) Comercio y Oficinas.

7.1.2 Residencial:

El uso principal dominante del suelo urbano es el residencial, abarcando tanto los usos de vivienda unifamiliar como colectiva, hoteles, pensiones etc.

Este uso se contempla en diferentes ordenaciones como se refleja en el Plano nº 2 (manzana cerrada y aislada).

Se consideran como complementarios de vivienda aquellas pequeñas edificaciones que o bien son prolongación de la planta baja del edificio o bien se sitúan por lo general en el fondo de la parcela. Esta edificaciones suelen utilizarse para pequeños almacenajes o bien como merenderos. Podrán tener una planta exclusivamente y su cubierta podrá ser plana si bien se recomienda que sea inclinada vienen recogidos en el plano nº 2.

7.1.3 Industrial.

Como ya se ha mencionado en el apartado 6.2, los establecimientos industriales cumplirán las disposiciones vigentes.

En el Plano nº 3 se determinan los coeficientes de edificabilidad netos en m^{2.}, de techo por m^{2.}, de suelo para cada zona, especificando, en su caso (especialmente bodegas) los referentes a sótanos y los que lo son a edificación sobre rasante. En éste mismo Plano se reflejan alineaciones, retranqueos y alturas que son de carácter vinculante.

En los espacios de retranqueo no se autorizan construcciones sobre rasante y en ellos podrán alojarse instalaciones, aparcamientos y zonas verdes.

En los espacios libres de edificación deberá existir al menos un 50% de zonas verdes plantadas de árboles propios del lugar con una densidad de 400 pies/Ha.

7.1.4 Almacenes agrícolas.

Se entienden como tales los lugares destinados al almacenaje de las cosechas y de la maquinaria ligada a la explotación agrícola.

La altura máxima de la edificación no podrá superar los 6 m.

7.1.5 Equipamientos Públicos.

Son los destinados a equipamientos y dotaciones de carácter público (Religioso, Social, Sanitario, Turístico, Estación de Ferrocarril, Escolar, Deportivo Infraestructura, Aparcamiento, Institucional). Estos usos son prioritarios y sus limitaciones son las establecidas por las disposiciones legales que les son exigidas y las propias establecidas para la parcela donde se sitúen.

En general, los usos de equipamiento ya están consolidados en edificios existentes. Para los nuevos será necesario un Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la idoneidad de las actuaciones propuestas.

7.1.6 Bodegas.

Se ha separado éste uso del propiamente industrial, debido a que se zonifica con éste uso edificaciones existentes dotadas de características arquitectónicas muy peculiares, ligadas al tradicional proceso de elaboración del vino. Se permite en ellas el uso de merenderos en edificación sobre rasante según el número de plantas, determinado en el Plano número 3. Deberán cubrirse con cubierta inclinada y, si se localizan en talud, la inclinación de la cubierta llevará el mismo sentido que el talud.

7.1.7 Espacios Libres.

7.1.7.1 Zona verde Pública.

En este área, dada la existencia de bodegas construidas en el talud natural mediante excavaciones de la piedra arenisca, el Ayuntamiento podrá permitir la construcción de merenderos nunca superiores a 12 m^{2.} de superficie y a 2,50 m. de altura. Estas concesiones se estudiarán en función de la proximidad de bodegas contiguas. Los edificios se cubrirán con un faldón inclinado en el sentido del talud.

Se permitirán en ésta zona la construcción de caminos peatonales que mejoren el disfrute de éste espacio.

No se permiten la colocación de estaciones transformadoras eléctricas ni otro tipo de instalaciones aéreas.

7.1.7.2. Zona Libre de Uso Privado.

En estos espacios se permite el uso de aparcamiento al descubierto, la jardinería y el arbolado. También se permite la construcción de edificaciones complementarias con las especificaciones señaladas en el punto 7.1.2.

7.1.7.3. Plazas, viario o espacio libre de uso y dominio público.

Se permiten en ellos exclusivamente conducciones subterráneas, jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

7.1.8. Comercio y Oficinas.

Se permite el uso de locales y tiendas en planta baja y primera destinados a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios.

En el caso en que el uso comercial se de simultáneamente al de vivienda, los accesos y escaleras serán independientes.

7.2 Condiciones generales de la edificación.

7.2.1 Parcela edificable y longitudes de fachada.

Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá reunir la condición de solar expresada en el punto 4.1.1 de éstas Normas. Además la mencionada parcela deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales y cumplir con las condiciones mínimas de fachada y superficie. Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que hayan estado o estén edificadas con la misma configuración de parcela o aquellas que se encuentren con parcelas colindantes edificadas.

El frente mínimo de fachada se establece en 3 m. y la superficie mínima en 60 m^{2.} El frente máximo de fachada por unidad de parcela edificable se establece en 20 m. El Casco Histórico de Especial Protección se regirá por sus determinaciones específicas.

7.2.2 Altura de los edificios.

7.2.2.1 Altura máxima de la edificación.

El número máximo de plantas de la edificación viene señalado específicamente en el Plano número 3, con un dígito que incluye el número de plantas piso y la planta baja.

Los edificios destinados a almacenes agrícolas, talleres, bodegas e industrias tendrán una altura máxima de 6 m.

Sobre la altura máxima autorizada, sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros, solanas e instalaciones.

7.2.2.2 Alturas de las plantas.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

	Altura máxima	Altura mínima	Altura sobre rasante
Sótanos y semisótanos	3,50	2,20	1
Planta baja	3,75	2,50	4
Planta Pisos	3,00	2,40	—