

CAPITULO III.— CONDICIONES DE USO

9.— Uso Principal o dominante.

1. El uso principal o dominante del suelo urbano es el Residencial en sentido amplio, que puede darse en las siguientes modalidades:

- Vivienda unifamiliar o colectiva, apartamentos.
- Residencias (infantiles, ancianos, etc) y Albergues.
- Hoteles, Pensiones y casas de Huéspedes.

2. No se permitirá el uso residencial (en cualquiera de las modalidades) en sótanos ni semisótanos.

3. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior para lo cual, al menos dos habitaciones vivideras deben recaer sobre calle, plaza o patio en el que pueda inscribirse un círculo de 16 mts. de diámetro.

10. - Usos tolerados o compatibles con el Principal.

1. Se tolerará la coexistencia con el uso principal residencial de los siguientes usos, con las condiciones y limitaciones que se establecerán para cada uno de ellos:

- Industrial y almacenaje.
- Aparcamiento.
- Locales comerciales y tiendas.
- Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.
- Instituciones.
- Usos agro-pecuarios.

2. Dado el carácter de claridad y sencillez que se pretende imprimir a estas Ordenanzas se ha evitado redactar, una regulación prolija, extensa y exhaustiva de los usos y características posibles, así como de las tolerancias admisibles respecto a ruidos, vibraciones, polución atmosférica, concentraciones, emisión de polvos, riesgo de incendios, olores y vertidos. Aunque ello resultaría factible, la escasa capacidad económica y de gestión de la Administración Local permite suponer que no pasaría de ser una normativa más sin inspección posible, dada la sofisticación y coste de los medios de control y análisis actualmente comercializados.

3. No obstante, en caso de que la petición de instalación de una actividad exceda de los listados y características de este capítulo o haga presumir que pudieran derivarse de ella cualquier efecto nocivo de los enumerados se procederá a la aplicación de la legislación específica de ámbito territorial superior o en su defecto a las Normas y Recomendaciones que al efecto tengan consideración oficial.

11. - Uso industrial y almacenaje.

1. El uso industrial o de almacenaje asimilado se limita a las siguientes categorías:

A) Talleres domésticos o artesanales: Comprende las actividades de carácter familiar individual, con una potencia máxima instalada de 2 C.V. y una superficie máxima de 50 m², que no transmiten molestia alguna exterior, ni pueden ser origen de peligro especial. Pueden situarse en plantas bajas, semisótanos o incluso en plantas de pisos como parte integrante de la vivienda del titular de la actividad.

B) Talleres o almacenes de servicio en plantas bajas, que corresponden a las actividades también llamadas de "pequeña industria", tolerable bajo o junto a vivienda. Deberá ser aprobada su instalación por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de conformidad con la legislación sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Podrán situarse en plantas bajas y su potencia instalada no sobrepasará los diez (10) C.V. con una superficie máxima de 150 metros cuadrados.

C) Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo. Les son de aplicación las normas establecidas para la categoría B) salvo en lo referente a potencia instalada que podrá llegar hasta veinte (20) C.V. y a superficie que será inferior a 300 m². Únicamente podrá coexistir con locales complementarios de la actividad (oficinas y vivienda de guarda o del titular de la actividad), debiéndose garantizar registralmente la adscripción de estos usos complementarios al principal mientras dure la actividad en cuestión.

2. A título de enumeración, y sin que ello prejuzgue la necesaria tramitación ante la Comisión citada, se indican a continuación las actividades industriales que pueden darse razonablemente en las tres categorías toleradas:

I.— ALIMENTACION Y TABACO.

- 1.) Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
- 2.) Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- 3.) Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
- 4.) Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras.

II.— TEXTIL Y CALZADO.

- 5.) Talleres de géneros de punto.
- 6.) Talleres de cordaje, sogas y cordel.
- 7.) Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- 8.) Reparación de calzado.
- 9.) Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

10.) Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

11.) Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

VI.— CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA.

29.) Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano hueco, prensado fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado.

30.) Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VII.— METAL.

- 31.) Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- 32.) Talleres de armería.
- 33.) Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- 34.) Talleres de construcción de material eléctrico de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía.
- 35.) Reparación de bicicletas, motocicletas, automóviles y demás vehículos (excepto chapisterías).
- 36.) Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- 37.) Talleres de relojería.
- 38.) Talleres de joyería y platería.
- 39.) Talleres de instrumentos de música.
- 40.) Talleres de juguetes y artículos de deporte, artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

3. Los locales para el ejercicio de las actividades industriales deberán tener suficiente ventilación natural o forzada; sus estructuras y materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan transmitir al exterior ruidos y vibraciones.

12.— Aparcamiento.

1. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos, siempre que la finca no esté situada en vías que, por su tránsito o especiales características urbanísticas, aconsejen que por el Ayuntamiento se prohíba el tráfico rodado o el uso de aparcamiento.

2. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% y en curva del 12% con un espacio horizontal de 5 mts. de fondo desde la acera hacia el interior. La anchura de la rampa no será inferior a tres (3) metros.

3. La altura libre mínima en sótano será de 2 mts.

4. El recinto del aparcamiento deberá quedar aislado del resto de la edificación por muros o forjados resistentes al fuego y con suficiente aislamiento acústico.

5. Será obligatoria la previsión de aparcamiento en planta baja o sótano en número no inferior a una plaza por vivienda en todos aquellos edificios que tengan igual o más de 15 viviendas (o apartamentos).

Cuando se trate de residencias u hoteles se computarán 3 camas por vivienda.

13.— Locales comerciales y tiendas.

1. El uso de locales comerciales y tiendas se permite exclusivamente en Planta Baja y Primera.

2. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán tener acceso independiente.

14.— Espectáculos Públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

1. Les será de aplicación además de las prescripciones de la legislación general, fundamentalmente el Reglamento de Espectáculos, todas las condiciones establecidas para el uso de locales comerciales.

2. En aquellos locales, que por tener cocina u oficio en que se confeccionen y preparen comidas (Bares, Cafeterías, Restaurantes, etc.) se dispondrá de la conveniente evacuación de humos y olores por los conductos generales del edificio (si estuviesen preparados al efecto) o por conducto independiente.

3. En aquellos locales, tales como Bares, Cafeterías, Restaurantes, en los que el Ayuntamiento estime que pueden producirse humos y olores procedentes de cocinas y oficios, deberán disponerse conductos de ventilación que sobrealgan al menos en 40 cms. por encima de la cubierta del edificio.

4. El uso cultural no tiene limitaciones superficiales ni de situación.

15.— Instituciones.

1. Se prohíbe expresamente los usos de Prisiones y Manicomios.

2. Los demás usos institucionales tales como conventos y Monasterios, Centros Parroquiales y Capillas, Enseñanza en todos sus grados y especialidades, etc., podrán sin más limitaciones que las establecidas para la parcela de su situación y las condiciones de usos que les sean aplicables (las de vivienda para las instituciones predominantemente residenciales).

16.— Usos agropecuarios.

1. Atendiendo a la importante actividad agropecuaria del municipio se permite el uso agropecuario con las limitaciones siguientes.

2. Se prohíben las granjas, vaquerías, establos, y en general todo tipo de explotación ganadera en el ámbito de estas Ordenanzas.

3. No obstante se permitirá la coexistencia con el uso de vivienda de la cuadra para estancia asnal, caballar o mular en el número necesario para la explotación agraria familiar, sin que en ningún caso exceda de las necesidades de la hacienda propia.

4. Asimismo se permitirá la cría de animales domésticos pequeños (conejos, gallinas, patos, etc...) siempre y cuando sean para exclusivo consumo familiar. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir un Informe Sanitario favorable en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la vivienda y vecindario.

Dada la extraordinaria incidencia negativa del porcino, se prohíbe expresamente su estancia en el ámbito de estas Ordenanzas, salvo en el número de animales necesarios para el estricto consumo familiar (matanza), que como máximo pueden ser dos ejemplares para engorde (dos cerdos "gordos") y