

SECCION SEGUNDA. USO AGROPECUARIO

Art. 5.2.7. Condiciones del uso agropecuario

1. En las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás leyes sectoriales aplicables, podrá autorizarse en suelo urbano el almacenaje y manipulación de productos agrarios e industria menor agroalimentaria.

2. Se permite la coexistencia con el uso de vivienda de la cuadra para estancia del ganado de labor, y la cría de pequeños animales domésticos, como conejos, gallinas, etc., dedicados al consumo exclusivamente familiar.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda y el vecindario.

3. Se prohíbe la cría de ganado porcino en el suelo urbano en unidades de producción superiores a ocho animales adultos.

4. Toda explotación ganadera que supere los supuestos anteriores no podrá instalarse en el suelo urbano, debiendo hacerlo en el suelo no urbanizable, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas para este uso en las Normas de Regulación del Suelo No Urbanizable.

5. Todas las actividades antes relacionadas se permiten en planta baja o en edificios anejos a la vivienda, debiendo estar independizadas de ésta y de los posibles locales comerciales o de otro tipo. Igualmente se podrán utilizar estas dependencias como cocheras para guardar vehículos, maquinaria y aperos de labranza y almacenamiento y manipulación de productos agrarios así como industria agroalimentaria menor de productos agrarios. Se permite para aperos de labranza y almacenamiento la utilización de los espacios bajo cubierta, someros y solanas para el aireado, secado y almacenaje de estos productos.

6. Se permite la existencia de almacenes para productos agropecuarios y maquinaria agrícola en edificio exclusivo.

SECCION TERCERA. USO DE OFICINAS

Art. 5.2.8. Definición

El uso de oficinas incluye los edificios y locales en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, incluyendo los servicios técnicos, de dirección, sucursales bancarias, despachos profesionales, etc.

Art. 5.2.9. Categorías del uso de oficinas

En función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen las siguientes categorías:

— Categoría A: En cualquier planta de edificio de viviendas, siendo su uso de despacho profesional y con una superficie máxima de 200 m².

— Categoría B: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anexo a ellos.

— Categoría C: En edificios independientes.

— Categoría D: Formando parte de edificios industriales, parajes o almacenes y otros usos no de vivienda.

Art. 5.2.10. Condiciones de los locales

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel de batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 m.

2. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a 3 m.

3. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de independencia.

4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los Proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberán cumplir con las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficinas de categorías C y D, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

SECCION CUARTA. USO DE COMERCIO

Art. 5.2.11. Definición

El uso de comercio comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales.

Art. 5.2.12. Categorías del uso de comercio

En función de su situación con respecto a la edificación que acoge el uso y en función de su tamaño, se distinguen las siguientes categorías:

— Categoría A: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anejo a ellos.

— Categoría B: En edificios independientes.

— Categoría C: Formando parte de edificios industriales, parajes o almacenes u otros usos no de vivienda.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que pueden proporcionar y previsión de aparcamientos.

Art. 5.2.13. Condiciones de los locales

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. En el caso de que en el edificio exista un uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unidos a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro.

3. Los comercios de categoría A que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unidos a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

5. Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de independencia.

6. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los Proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberán cumplir con las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

SECCION QUINTA. USO PUBLICO

Art. 5.2.14. Condiciones del uso público

El uso público en sus aspectos más genéricos se clasifica en los siguientes grupos:

— Espectáculos: abarca toda clase de locales cerrados o abiertos destinados a teatros, cines, etc.

— Salas de reunión: corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto cafés, restaurantes, salas de baile y similares.

— Religioso: comprende los edificios destinados al culto religioso o vida conventual.

— Cultural: incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.

— Deportivo: en él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.

— Benéfico-Sanitario: se consideran en el mismo los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

— Centros y Equipamientos Municipales y Supramunicipales

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso público citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan ocasionar y previsión de aparcamientos.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se superen los 30 db(A) desde las 10 h. de la noche a las 8 h. de la mañana en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que su legislación específica determine.

SECCION SEXTA. USO DE INDUSTRIA

Art. 5.2.15. Definición

Se incluye dentro del uso de industria la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.