

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.

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

3º.— Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, para lo cual, al menos dos habitaciones vivideras deben recaer sobre calle, plaza o patio de manzana.

Artículo 47º.— Usos tolerados o compatibles con el Principal.(Residencial).

1º.— Se tolerara 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.
- * Oficinas, Instituciones, Corproaciones, etc.
- * Usos agro-pecuarios.

2º.— 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.

3º.— No obstante, en caso de que la petición de instalación de una actividad exceda de los listados o características de este capítulo o haga presumir que pudieran derivarse de ella cualquier efecto nocivo de los enumerados se procedería 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.

Artículo 48º.— Uso industrial y almacenaje compatible con el Residencial.

1º.— 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 sometida a informe y calificación de la Comisión Permanente de Medio Ambiente u órgano Autónomo competente 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.

2º.— 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:

a) ALIMENTACION Y TABACO.

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

b) TEXTIL Y CALZADO.

- * 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.

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

* Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

c) CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA.

- * Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano hueco, prensado fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- * Talleres de cerámica, loza y alfarería.

d) METAL.

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

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

Artículo 49º.— Ruidos y vibraciones.

1º.— Competencia.

El Ayuntamiento es competente para inspeccionar y efectuar mediciones de los niveles de ruido y vibraciones que se produzcan las actividades instaladas en el término municipal, así como para imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para mantener un ambiente razonablemente exento de molestias.

El Alcalde podrá Decretar la paralización de la actividad cuando las molestias causadas por ruidos y vibraciones revistiesen el carácter de graves, o cuando adoptasen las medidas correctoras en los plazos concedidos al efecto.

Se considerará molestia grave la que produzca un elemento generador de ruidos o vibraciones cuyo nivel de admisión rebase el 20 por 100 de los límites máximos establecidos.

2º.— Niveles Máximos de ruidos.

En el medio exterior no se deberá producir ruido alguno que sobrepase los niveles que se indican a continuación:

a) Las industrias instaladas en edificios de viviendas o patios de manzanas residenciales, según el artículo 48º respetarán el nivel máximo desde la vivienda más próxima, que será entre las 8 y las 22 horas de 30 db A y entre las 22 y las 8 horas de 28 db A.

b) Las industrias instaladas en el previsible polígono industrial no podrán revasar el nivel máximo de 75 db A desde el límite de su propiedad.

c) Las actividades industriales directamente vinculadas al uso agropecuario, ubicadas en suelo no urbanizable, no podrán revasar el nivel máximo de 50 db A desde el límite de su propiedad.

3º.— Niveles Máximos de vibraciones.

Las industrias referidas en el anterior apartado a) no podrán transmitir una intensidad de vibración superior a 5 pals.

4º.— Modo de efectuar las mediciones.

Las mediciones se llevarán a cabo, tanto para vibraciones como para ruidos transmitidos o emitidos, en el lugar en que su valor sea más alto y, si fuese preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

Los dueños, poseedores o encargados de los elementos generadores dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar el proceso operativo.

Artículo 50º.— Aparcamiento.

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

2º.— Los aparcamientos se permiten en todas aquellas calles con un ancho superior a los cinco metros, quedando prohibido en aquellas que no cumplan con esta condición.

3º.— 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 metros.

4º.— La altura libre mínima en sótano será de 2.2 mts.

5º.— El recinto del aparcamiento deberá quedar aislado del resto de la edificación por muros o forjados resistentes al fuego y con suficiente aislamiento acústico.

6º.— 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 tres camas por vivienda.

Artículo 51º.— Locales comerciales y tiendas.

1º.— El uso de locales comerciales y tiendas se permite en todas las plantas del edificio. 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.

2º.— En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán tener acceso independiente.