

Cuando los edificios se desarrollen en terrenos en pendiente, las alturas se escalonarán de forma que en ningún punto del mismo se supere en más de dos metros, 2 mts., la altura señalada como máxima.

3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizará la construcción de la cubierta que deberá estar contenida en la envolvente fijada por un plano inclinado a 45° desde el borde del alero (o varios planos en el caso de existir más de una fachada) y por un plano horizontal situado 4,50 mts. lineales por encima del forjado da cornisa de la última planta. Se permitirá la creación de solares o veraniles aprovechando los quiebras de faldones de cubierta, siempre que queden comprendidos dentro de la envolvente fijada con arreglo a las normas anteriores.

4. En las zonas complementarias de vivienda se autoriza exclusivamente la construcción en planta baja, con una altura máxima de 4,50 mts. hasta el techo o arranque de cerchas, tijeras o cualquier otro elemento sustentante de la cubierta, salvo en el caso de edificio exclusivo para talleres o almacenes de servicio (apartado 2. d de la clasificación de usos) que podrá alcanzar una altura de 7,00 mts.

En cualquier caso, deberán aterrarse los primeros tres metros situados a nivel del primer piso destinado a vivienda, sin que exista en dicha franja elemento alguno de la cubierta de los pabellones complementarios que obstaculice la luz recta de las viviendas que recaigan sobre la terraza.

La altura máxima de coronación de las cubiertas de las construcciones situadas en estas zonas complementarias se establece en 7 (siete) metros, salvo en el caso de edificio exclusivo para talleres o almacenes de servicio que podrá alcanzar una altura de 9,50 mts.

5. No se tolerará nunca el uso de vivienda por encima de la cota de cornisa.

6. El número de plantas fijado en la documentación gráfica no podrá superarse. No obstante, podrá convertirse la Planta Baja en una planta más de viviendas, el semisótano resultante al elevar el suelo de la planta baja así destinada a vivienda no computará como una planta más, en tanto no exceda de un metro sobre la rasante.

7. En los solares en que existan bodegas tradicionales que, superando las alineaciones oficiales, se sitúen total o parcialmente bajo calles, plazas o espacios libres públicos, deberá determinarse por el Ayuntamiento el régimen jurídico y su situación. Siempre que sea compatible con el régimen jurídico establecido y la calificación de uso y/o dominio público, procurará mantener aquellas bodegas que por sus características sean dignas, a juicio del Ayuntamiento, de conservación.

Art. 5.— Altura de las plantas.

Las alturas máximas y mínimas libres de las Plantas Baja y Pisos, serán las siguientes:

PLANTA BAJA

Máxima: 4,00

Mínima: 2,80

PLANTA PISOS

Máxima: 2,80

Mínima: 2,50

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Mínima: 2,20

2. Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura igual a la de otras plantas, elevando el nivel de su pavimento 30 cms., como mínimo, por encima de la rasante.

3. El vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá rebajarse hasta 2,20 mts.; en el resto de las habitaciones, podrá permitirse esta altura rebajada en una superficie menor del 30% de la habitación.

4. En edificios exclusivos para talleres o almacenes de servicios las alturas permitidas máximas serán las indicadas en el artículo 4.4. En zonas de uso residencial la planta baja de estos edificios podrá superar los 4 m., hasta un máximo de 7 m., en cuyo caso computará como dos plantas.

Art. 11.— Uso industrial y de almacenaje.

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 m<sup>2</sup>, 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", no tolerable bajo o junto a vivienda. Deberá ser aprobada su instalación por la Comisión Regional de Medio Ambiente de conformidad con la legislación vigente 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 m<sup>2</sup>.

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 200 C.V. y a superficie que será igual o inferior a 1.200 m<sup>2</sup>. 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 Regional de Medio Ambiente, 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.

#### III. MADERA Y CORCHO.

- 12) Talleres de muebles y madera.
- 17) Talleres de tapizado y decorado.
- 14) Talleres de muebles de mimbre y junco.
- 15) Talleres de accesorios de muebles.
- 16) Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- 17) Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música.
- 18) Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

#### IV.— PAPEL Y ARTES GRAFICAS

- 19) Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso doblado y engomado).
- 20) Tipografía.
- 21) Talleres de composición mecánica.
- 22) Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones).
- 23) Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación), galvanotipista, estenotipia y grabados.
- 24) Talleres de encuadernación.
- 25) Estudios y laboratorios fotográficos.

#### V.— PLASTICOS, CUERO Y CAUCHO.

- 26) Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- 27) Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- 28) Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

#### 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, motocicleta, 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; su estructura y materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no se permitan transmitir al exterior ruidos y vibraciones.