

TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. TIPOS DE USOS

Aunque en la modificación a la Ley 2/1.998 se ha definido únicamente el uso global, pormenorizado, mayoritario y compatible, en este planeamiento se ha seguido la siguiente clasificación que resulta más explicativa:

USO GLOBAL: Es aquel correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

USO PORMENORIZADO: Es el correspondiente a las diferentes tipología en que pueden desagregarse los usos globales y que reglamentariamente deberán definirse.

USO CARACTERÍSTICO O MAYORITARIO: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USO PERMITIDO: Es aquel uso que se puede dar independientemente de que exista o no uso característico.

USO COMPATIBLE: Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquél, relacionado directamente con el uso característico o permitido y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

USO CONDICIONADO: Es aquél cuya implantación depende del uso característico o permitido, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN

2.1. SUELO RÚSTICO

2.1.1. INTRODUCCIÓN

Se consideran usos característicos en suelo rústico los siguientes:

- a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera (uso forestal), la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.
- c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo rústico:

- a) Uso agropecuario.
- b) Uso serrerías.
- c) Industrias de almacenaje y desguace de automóviles.
- d) Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas.
- e) Canteras y actividades mineras.
- f) Instalaciones de tratamiento de áridos.
- g) Instalaciones especiales.
- h) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- i) Vivienda familiar.

Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior. Excepcionalmente, podrán autorizarse instalaciones industriales que por su carácter o dimensión, resulten incompatibles con los usos propios del suelo urbano.

2.1.2. USO AGROPECUARIO

A) Actividades agrarias:

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se dividen en:

- Agricultura extensiva: Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano.
- Agricultura intensiva:
 - Horticultura: Contempla los cultivos agrícolas de huerta dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
 - Viveros e invernaderos: Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles.

B) Actividades ganaderas:

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

2.1.3. USO FORESTAL

Explotación de bosques, zona de matorral y pastos, conforme a lo prescrito en cada una de las zonas de ordenación.

2.1.4. USO SERRERÍAS

Instalaciones destinadas al almacenaje y transformación de la madera.

2.1.5. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMÓVILES

Industrias que por su carácter, dimensiones e impacto visual resultan incompatibles con los usos urbanos. En ellas se realizan actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación.

Para la implantación se exigirá la resolución satisfactoria de las infraestructuras y de los servicios precisos para el funcionamiento interno del uso o actividad, de manera que su puesta en marcha no suponga gravamen alguno a las redes infraestructurales municipales ni al medio natural donde se implante.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que deberá presentarse con la solicitud de licencia.

2.1.6. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías.

El Ayuntamiento determinará las zonas de localización preferente para estos usos dentro del término municipal.

2.1.7. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS

Aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1.973, de 21 de julio y RD 1.994/1.982, de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un Análisis de Impacto Ambiental y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de la correspondiente fianza. Las medidas correctoras presupuestadas en el proyecto de restauración serán avaladas al 100 %.

2.1.8. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Provincial de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la Concesión de dicha autorización el Proyecto incluirá un Análisis Técnico del Impacto Ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

2.1.9. INSTALACIONES ESPECIALES

Son usos autorizables en suelo rústico, sin perjuicio de lo establecido para cada zona de ordenación.

Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Cuarteles y cárceles:

Para su implantación será necesaria la redacción previa de un Plan Especial.

Categoría 2ª: Mataderos:

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura. Se establece una distancia mínima para su ubicación de 1.500 m al límite del suelo urbano.

Categoría 3ª: Cementerios:

Los cementerios existentes podrán mantenerse y ampliarse, según la legislación específica: Decreto 72/1.999, de 01-06-99, de sanidad mortuoria y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. No se ubicarán nuevos cementerios que supongan incidencia sobre algún casco urbano definido en el Plan o sobre algún núcleo rural delimitado conforme al mismo.

Categoría 4ª: Vertederos:

Debe cumplir la Ley 42/1.975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Reglamento de Actividades.

Categoría 5ª: Zonas de Turismo y Ocio:

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto de 27 de agosto de 1.982, Orden Ministerial de 28 de julio de 1.966, Decreto 3.787/1.970 de 19 de diciembre, normativa regional y restante normativa específica. A su vez se dividen en:

- Adecuaciones naturalistas y parques rurales: Son aquellas instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad destinadas a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza.
- Instalaciones deportivas en medio rural: Instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deporte, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.
- Campamentos y edificaciones vinculadas a la acampada: Lugar de instalación de tiendas de campaña o caravana y conjunto de edificaciones vinculadas a los campamentos destinadas a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.
- Edificaciones permanentes de bar y restaurante: Instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.
- Edificaciones de hostelería: Todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluyen hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

2.1.10. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Se ubicarán en suelo rústico por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.

Cualquier construcción de este tipo deberá desarrollar un fin social, ya sea asistencial, sanitario, educativo o industrial, y previa a su construcción, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá exigir la redacción de un Plan Especial.

2.1.11. VIVIENDA FAMILIAR

En suelo rústico, cuando la zona de ordenación lo permita, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda familiar siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

2.2. SUELO URBANO

2.2.1. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Se divide en las siguientes dos categorías:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.
- Categoría 2ª. Vivienda colectiva.

2.2.2. USO GARAJE

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Anejo a viviendas independientes.
- Categoría 2ª: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.
- Categoría 3ª: En parcelas interiores y patios de manzana.

2.2.3. USO COMERCIAL

Comprende los espacios y locales de servicio al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Local comercial:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones:

- No superiores a 400 m² de superficie de venta en comercios alimentarios
- Y no superiores a 800 m² de superficie de venta en los no alimentarios.

Categoría 2ª. Agrupación comercial:

Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.

Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m² en los no alimentarios.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. Localizados en planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.
- Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.

2.2.4. USO OFICINAS

Comprende los edificios y locales de servicio al público, tanto oficiales como en los que predominan actividades administrativas y burocráticas de empresas y los destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal.
- Categoría 2ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

Los locales de categoría 1ª en caso de ocupar plantas superiores a plantas de viviendas deberán contar con autorización de la comunidad de vecinos.

2.2.5. USO HOSTELERO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, así como sus actividades complementarias, como Bares y Restaurantes.

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

Clase A: Hospedaje:

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.
- Categoría 2ª. Hotel de 30 a 60 habitaciones.
- Categoría 3ª. Hotel con más de 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Clase B: Hostelero de servicios:

- Categoría 1ª. Bares y restaurantes. Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.
- Categoría 2ª. Salas de reunión; cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos como:
 - Cafés concierto.
 - Discotecas.
 - Salas de fiestas y baile.
 - Clubs nocturnos.
 - Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- Situación 3ª: En edificio exclusivo.

2.2.6. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACÉN

Corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.
- Categoría 2ª. Industria compatible con la vivienda, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dBA.
- Categoría 3ª. Industrias y, almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dBA.
- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- I Industria grande: con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados; posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.
- II Industria media: con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados. Pueden tener un acceso de servicio aparte del principal y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III Industria ligera: con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados. Tendrán un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2.2.7. USO AGROPECUARIO

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

2.2.8. USO DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Clase A) Equipamientos sociales:

Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

- b) Cultura: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, ...).
- c) Salud y bienestar social: Comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.
- d) Deporte y ocio: Comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...
- e) Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Clase B) Equipamientos de servicios urbanos:

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- b) Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c) Otros servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- d) Cementerios: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Clase C) Servicios infraestructurales básicos:

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

2.2.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

CAPÍTULO 3: OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

3.1. SUELO RÚSTICO

Se permitirá toda obra de nueva edificación que sea inherente al uso que se vaya a dar en la zona, salvo obras de ampliación si la construcción no es la propia del uso establecido.

Se permiten las obras de demolición, tanto total como parcial.

Si el uso de la construcción es el propio según la clasificación de la zona, en los edificios se podrán realizar obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y obras exteriores. En cambio, si la construcción se encuentra fuera de ordenación se autorizarán únicamente obras de conservación si es una situación totalmente incompatible y obras de conservación, acondicionamiento y obras exteriores, si la situación es parcialmente incompatible.

3.2. SUELO URBANO

Cuando el uso que se vaya a dar sea el característico, compatible, condicionado o complementario, se permitirá toda obra de nueva edificación y obras en los edificios. Las obras de demolición total se permitirán si los edificios de la misma parcela pueden seguir funcionando independientemente. Todas estas obras vienen definidas en el Título I de estas Normas Urbanísticas en el apartado 6.2.6.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles.