

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO EN LA EDIFICACION

2 MAR. 1994

Epígrafe 1. Niveles de desagregación de usos. EL TÉCNICO INFORMANTE

5.2.1

En relación con lo establecido en la LS, y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, estos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

5.2.2

Usos globales de los ámbitos de planeamiento.

Son usos globales los que caracterizan los Sectores o ámbitos de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este PGOU son los siguientes:

- a)- Residencial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la vivienda.
- b)- Industrial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la actividad productiva.
- c)- Terciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- d)- Libre, que incluye los parques, los jardines y el espacio rural.
- e)- Comunicaciones y servicios, que incluye el espacio ferroviario, rodoviario y las infraestructuras.
- f)- Especial, que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante.
- g)- Mixto, en aquellos ámbitos de actuación en los que coexista mas de un uso global, en porcentajes que vendrán expresados en sus correspondientes fichas urbanísticas expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos, y que se incluyen en documento Anejo a estas Normas Urbanísticas.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

5.2.3

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Asimismo, un uso pormenorizado puede formar parte del desglose de más de un uso global. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen.

5.2.4

Usos pormenorizados de la edificación.

En relación con lo establecido por la LS, y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, estos se desagregan en los siguientes:

- a)- Automovil.
- b)- Residencial.
- c)- Industrial y Almacenaje.
- d)- Comercial.
- e)- Oficinas.
- f)- Hotelero y Hostelero.
- g)- Socio-Cultural, espectáculos y salas de reunión.
- h)- Educativo.
- i)- Sanitario-Asistencial.
- j)- Religioso.
- k)- Deportivo.
- l)- Espacios libres y zonas verdes.
- m)- Infraestructuras y servicios públicos.
- n)- Red viaria.

Las secciones siguientes pormenorizan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en una sección no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 MAR 1994

5.2.5

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno.

Epígrafe 2. Naturaleza de los usos.

5.2.6

Los usos tienen distinta naturaleza en cada Clave de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada Clave, sean característicos, compatibles, tolerables o prohibidos. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir: aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las Condiciones Generales de Uso e Higiene en la Edificación.

5.2.7

Uso característico.

Es uso característico aquel que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una Clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Clave de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no característicos se tendrán en cuenta:

- a)- Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico.
- b)- Las superficies de usos no característicos incluidas en edificios cuyo uso coincida con el característico de la zona.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

12 MAR. 1994

5.2.8

Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del característico no implica la libre implantación de aquellos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a señalar restricciones en la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada Clave particular de aplicación, como a través de la confección de Planes Especiales en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso característico en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial de los usos compatibles respecto de los característicos, o una dinámica urbana que hiciere sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquel y estos) que superara el 25 % de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma Clave.

5.2.9

Usos tolerables

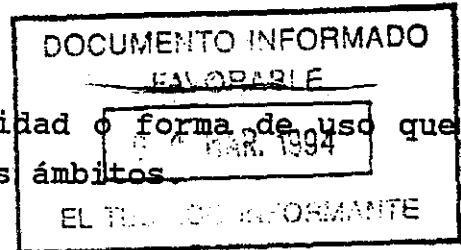
Son usos tolerables aquellos cuya implantación sólo puede realizarse a través de una aprobación del uso prevista en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

5.2.10

Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este PGOU y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por



superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las Claves para los distintos ámbitos.

Epígrafe 3. Categorías y situaciones de los usos del suelo.

5.2.11

Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

a)- Las categorías o grupos aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y han sido definidos en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

b)- Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquel en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros.

Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

Situación A:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.

Situación B:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

Situación C:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE1694
plantas bajas o
EL TÉCNICO INFORMANTE**Situación D:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en sótanos de edificios destinados a cualquier uso, ~~excluido el~~ residencial.

Situación E:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

Situación F:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se de dicha circunstancia.

Situación G:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

Situación H:

Se refiere a usos que solo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus linderos.

Epígrafe 4. Aplicación de las Claves en las distintas clases de suelo.

5.2.12

A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos globales del Suelo Urbanizable, los pormenorizados del Suelo Urbano y los tolerables en Suelo No Urbanizable sin solución de continuidad en su sistematización y nomenclatura, no obstante la diferente condición jurídico-urbanística que tienen en cada diferente clase de suelo, y que ha de entenderse de acuerdo con los siguientes criterios:

a)- En Suelo Urbano, cada Clave de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son característicos,

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

11 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

compatibles o prohibidos. El conjunto de las Claves y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican sobre ámbitos de Suelo Urbano, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.

b)- En Suelo Urbanizable, los Sectores de planeamiento vienen especificados en los Anejos a estas Normas, y detallan los usos globales de aquellos, así como, en ciertos casos, las Claves de aplicación. Sin embargo, la aplicación de las antedichas Claves en Suelo Urbanizable tendrá carácter orientativo, pudiendo los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de planeamiento modificar sus condiciones si fuere necesario implantar tipologías no previstas, pero que puedan considerarse pormenorizaciones de los usos globales; o, sencillamente, transcribiéndolas en sus Ordenanzas Particulares, en cuyo caso alcanzarán esta condición. Todo ello, dentro de las limitaciones a las variaciones relativas de las distintas intensidades y usos, indicadas en las fichas urbanísticas que expresan las Condiciones Particulares para cada ámbito de planeamiento. Se aconseja la utilización de las Claves manejadas en las fichas mencionadas (que son las correspondientes de estas Normas) siempre que sea posible, para una mayor eficacia y unidad en la gestión urbanística municipal. En todo caso, las condiciones generales de usos globales e intensidades son obligatorias, por lo que los ajustes normativos no podrán modificarlas.

c)- En Suelo No Urbanizable, el conjunto de las Claves de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares para dicha clase de suelo, por lo que serán de obligado cumplimiento.