

CAPITULO IV.- NORMAS GENERALES DE USO.

4.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO.

4.1.1.- DEFINICION.

4.1.2.- CLASIFICACION.

4.1.3.- TOLERANCIA ENTRE USOS.

4.2.- DEFINICION Y CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.2.1.- USO RESIDENCIAL.

4.2.2.- USO TERCIARIO.

4.2.2.1.- HOSTELERO.

4.2.2.2.- COMERCIAL.

4.2.2.3.- OFICINA Y ADMINISTRACION PUBLICA.

4.2.2.4.- SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS.

4.2.3.- USO DOTACIONAL.

4.2.3.1.- AGRUPACION CULTURAL Y EDUCATIVO.

4.2.3.2.- EQUIPAMIENTO SANITARIO.

4.2.3.3.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

4.2.3.4.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.2.3.5.- GARAJE APARCAMIENTO.

4.2.4.- USO INDUSTRIAL.

4.2.4.1.- INDUSTRIA.

4.2.4.2.- ALMACENES.

4.2.4.3.- AGROPECUARIO.

4.2.5.- USOS NO ESPECIFICOS.

4.2.5.1.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.2.5.2.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

4.2.5.3.- TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS
Y FORESTALES.

4.2.5.4.- RECREATIVO TURISTICO DEL MEDIO FISICO.

4.2.6.- USOS EXCEPCIONALES.

14

CAPITULO IV.- NORMAS GENERALES DE USO

4.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

4.1.1.- Definición

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal.

4.1.2.- Clasificación

Se consideran los siguientes usos del suelo:

- 1.- Residencial
- 2.- Terciario
 - A.- Hotelero
 - B.- Comercial
 - C.- Oficinas y Administración Pública
 - D.- Salas de reunión y Espectáculos
- 3.- Dotacional
 - A.- Equipamiento Cultural y Educativo
 - B.- Equipamiento Sanitario
 - C.- Equipamiento Deportivo
 - D.- Servicios Urbanos e Infraestructuras
 - E.- Garaje-Aparcamiento
- 4.- Industrial
 - A.- Industria
 - B.- Almacenes
 - C.- Uso Agropecuario
- 5.- Usos no específicos
 - A.- Espacios libres y Zonas verdes

- B.- Actividades extractivas
- C.- Transformación de productos agropecuarios y forestales
- D.- Recreativo turístico del medio físico
- 6.- Usos excepcionales

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

4.1.3.- Tolerancias entre usos

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede, por tanto, establecerse en la misma zona.

4.2.- DEFINICION Y CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

4.2.1.- Uso Residencial

Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Categoría 2ª.- Viviendas en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Condiciones de las viviendas

A) Cumplir la condición de vivienda exterior.

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar, con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público.

B) Servicios e instalaciones.

1.- De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la Reglamentación vigente en esta materia.

2.- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la Reglamentación vigente en este

materia.

3.- De red saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

4.- De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

C/ Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios tales como : aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos,..., y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.
- En piezas vivideras se permite que hasta un tercio ($1/3$) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas pero en ningún caso será menor a 2 metros. Las zonas con inferior altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

D/ Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,85 metros. En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que ésta sea cenital.

E/ Pasillos.

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 metros o de 1,00 metro, respectivamente.

F/ Evacuación de humos.

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínima será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considera 1 metro por encima del caballete de la edificación más alta.

4.2.2.- Uso Terciario

4.2.2.1.- Hotelero

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las "Residencias" o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo.

Este uso se define por una categoría única, y su situación puede ser en edificio exclusivo o en uso mixto, de acuerdo a la Normativa particular de la zona a aplicar.

Condiciones

A.-Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la Reglamentación Hotelera.

B.-Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

4.2.2.2.- Uso Comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases, y se consideran las siguientes categorías.

- Categoría 1ª.- Local comercial en establecimiento independiente dedicado a la compra-venta al por menor de superficie no mayor de 500,00 m2. de superficie de venta.
- Categoría 2ª.- Comercio de compra-venta al por menor en régimen de autoservicio.
- Categoría 3ª.- Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Condiciones

- A/ Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.
- B/ La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

4.2.2.3.- Uso de Oficina v Administración Pública.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como a Empresas Privadas.

Se clasifican en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª .- Oficinas cuya actividad es propia y cumple su fin independientemente.
- Categoría 2ª .- Oficinas cuyas funciones están asociadas a otras actividades principales que no son de oficina y que consumen un espacio propio e independiente.
- Categoría 3ª .- Oficinas de carácter público.

Condiciones

- A/ Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- B/ La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- C/ Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como, las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.

4.2.2.4.- Salas de Reunión y Espectáculos:

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª .- Locales en donde con asistencia de público se celebra un espectáculo o proyección.
- Categoría 2ª .- Locales en donde se fomenta el ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Condiciones

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

4.2.3.- Uso Dotacional

4.2.3.1.- Equipamiento cultural y Educativo.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la cultura, enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya siendo oficiales o particulares.

Se clasifican las siguientes categorías:

- Categoría 1ª .- Locales destinados fundamentalmente a la conservación y transmisión del conocimiento (Bibliotecas,

Museos, Salas de Exposición, etc.).

- Categoría 2ª .- Locales en donde se ejerce la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado o no reglado, así como las guarderías y la investigación.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

4.2.3.2.- Equipamiento Sanitario

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª .- Aquellas actividades en que la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos se realice en régimen ambulatorio.

- Categoría 2ª .- Aquellas actividades en que la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos se realice con hospitalización.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o, en su caso, los Organos de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

4.2.3.3.- Equipamiento deportivo

Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª .- Aquellas prácticas de deporte que se realicen al aire libre.
- Categoría 2ª .- Aquellas prácticas de deporte que se realicen en edificios cerrados.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

4.2.3.4.- Servicios Urbanos e Infraestructuras

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.), correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etc.).

Condiciones

Se regularán por la Normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la Reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.2.3.5.- Garafe Aparcamiento.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Condiciones

- A/ Cada plaza de aparcamiento tendrá dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.
- B/ La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto.
- C/ Todo garaje dispondrá de ventilación natural suficiente.

4.2.4.- Uso Industrial

4.2.4.1.- Industria

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas industrias o talleres artesanales que por estar encaminados a dar servicios a un núcleo urbano pueden

estar situados dentro de él con instalaciones no molestas para las viviendas compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

Corresponden, normalmente, a industrias de pequeño tamaño como son las de artesanía, todas aquellas relacionadas con los complementos de las viviendas y las destinadas a reparaciones de productos, aparatos, etc., así como a preparaciones últimas de los productos.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

Categoría 3ª. Todas aquellas actividades industriales destinadas a transformar y preparar productos y que no están incluidas en los anteriores tipos de industria.

Condiciones

- A/ En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B/ Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961. Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- C/ Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de

Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

D/ Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

E/ Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

4.2.4.2.- Almacenes

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Se considera una sola categoría.

Categoría 1ª. Almacenes en los que entre los productos almacenados no existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva:

- Artículos de droguería
- Artículos de perfumería
- Artículos de limpieza
- Productos químicos
- Abonos nitrogenados

La ubicación de estos almacenes se desarrollarán con las limitaciones propias de la Normativa particular en:

- Planta baja de edificios destinados a otros usos.
- En edificio de uso exclusivo

Condiciones

A/ Cumplirán la Reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados, considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B/ El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

C/ En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.

D/ No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

4.2.4.3.- Agropecuario

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª .- Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones ganaderas con reducido número de cabezas de ganado.

- Categoría 2ª .- Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones

A) Les será de aplicación la Legislación Agraria o

Industrial correspondiente, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- B) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D) No se permite en sótanos ni semisótanos.
- E) En función de su situación en suelo urbano o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

4.2.5.- Usos no específicos

4.2.5.1.- 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 la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Condiciones

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.2.5.2.- Actividades Extractivas

Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo o subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo PROVISIONAL.

Condiciones

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación. Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos, se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

4.2.5.3.- Transformación de productos agropecuarios y forestales

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. se cumplirá la Normativa Sectorial que sea de aplicación.

4.2.5.4.- Recreativo turístico del medio físico

Se definen como tales los destinados al recreo de la población.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

4.2.6.- Usos Excepcionales

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como los que contempla el Artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la Normativa Sectorial que sea de aplicación.