CAPÍTULO 2:
NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO.

Sección 1ª . Estructura general de la Norma.

Artículo 5.02.01.- Objeto de la Norma.

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas Categorías de suelo que se definen en el presente Plan General.

Apartado 1. Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

Artículo 5.02.02.- Estructuración de los usos y definiciones.

(1) Clasificación de los usos

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Clasificación de los usos para su asignación.

- Uso global.
- Uso característico.
- Uso pormenorizado.

b) Clasificación de los usos por su utilización.

- Uso público.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.

- Autorizado.
- Compatible.
- Prohibido.
- Complementario.
- Auxiliar.
- Tolerado.
- Recomendado.
- Provisional.

d) Clasificación de los usos por su titularidad

- Usos de dominio público.
- Usos de dominio privado.

(2) Definición de cada clase de uso.

a) Usos globales.

Es el uso establecido por el Plan para el desarrollo de las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por el Plan General dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el

uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

b) Uso característico.

Es el uso predominante en un área, parcela, edificio o ámbito. Su intensidad será la definida por el aprovechamiento tipo o medio según se refiera a un área o a un ámbito, o por el aprovechamiento tipo o límite cuando se refiera a una parcela.

c) Uso pormenorizado.

Son los usos más detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

d) Uso público.

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, estando gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta.

e) Uso privado.

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

f) Uso colectivo.

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

g) Uso autorizado.

Son los usos pormenorizados asignados por el Plan y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para éstos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

h) Uso compatible.

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico.

La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter del uso compatible, y, en su caso, el condicionamiento impuesto.

i) Uso prohibido.

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de Compatibilidad e Incompatibilidad de los Usos establecidos por las presentes Normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación del Plan, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

j) Uso complementario.

Es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

k) Uso auxiliar.

Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. Precisamente por ello, la implantación de aquéllos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela. A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

l) Uso tolerado.

Son usos tolerados los existentes que, no coincidiendo con el uso característico del área, se conceptúen por el Plan como compatibles; y los que, a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

m) Uso recomendado.

La asignación de usos característicos a los sistemas general y local de dotaciones y servicios permite la elección/transformación entre los usos pormenorizados integrados en uno de los característicos en forma reglada. A pesar de tal opción, el Plan recomienda la implantación prioritaria de uno de los posibles. A estos usos de implantación prioritaria se les denominan usos recomendados.

n) Usos provisionales.

Son usos autorizados temporalmente en parcelas vacantes de calificación pormenorizada distinta, por entender que respondiendo a un interés general y no requiriendo de una inversión excesiva su situación es reversible de manera inmediata.

o) Usos de dominio público.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

p) Usos de dominio privado.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento el Plan General propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

Artículo 5.02.03.- Regulación de los usos.

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente **con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías** del artículo 5.02.07 y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el Título IV, Capítulo 2 de estas Normas.

b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.

c) En suelo urbanizable con la definición de usos globales y su intensidad así como con el régimen de compatibilidad de usos.

d) En suelo no urbanizable con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Sección 2ª. Régimen General de Usos.

Apartado 1. Regulación de Usos.

Artículo 5.02.04.- Definición de usos globales y pormenorizados.

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1 Residencial -- ---------- -------- --------	vivienda unifamiliar
	vivienda bifamiliar
	viviendo colectiva
2 Productivo --- ---------- -------- --------	industrial
	almacenes y talleres
	actividades agropecuarias
3 Terciario ----- ---------- -------- --------	oficinas y bancos
	comercios y mercados
	hoteles-resid. comunitaria
	establecimientos públicos
4 Equipamiento ---------- -------- --------	deportivo
	educativo
	sanitario
	asistencial
	cultural
	espectáculos
	religioso
	universitario
	administ. y pequeños servicios urbanos
	defensa
	alojamientos dotacionales
	genérico
5 Servicios Urbanos ------ -------- --------	servicios urbanos generales
	cementerios
	tanatorios
6 Espacios libres ---------- -------- --------	parques urbanos
	zonas verdes públicas
	zonas verdes privadas
	catalogadas/ámbito
	espacio libre de uso privado.
7 Infraestructuras---------- -------- --------	Infraestructuras básicas de energía
8 Red viaria ---- ---------- -------- --------	red viaria interurbana
	red viaria urbana
	sendas y caminos
	itinerarios ecológicos
9 Transportes - ---------- -------- --------	red de FF.CC.
	estaciones
	aeropuerto
10 Aparcamientos--------- -------- --------	aparcamientos públicos
	aparcamientos privados

Apartado 2. Régimen de compatibilidad de Usos.

Artículo 5.02.05.- Estructuración de Categorías y Situaciones.

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el Artículo 5.02.03 de la Sección precedente.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

b) Para los distintos usos, mediante el establecimiento de unas Categorías en función de su localización en la ciudad, a saber:

- **Categoría I**: Usos compatibles dentro de edificios con uso característico distinto.

  . **Situación 1ª**: Sótano.
  . **Situación 2ª**: Planta baja.
  . **Situación 3ª**: Planta primera.
  Planta pisos.

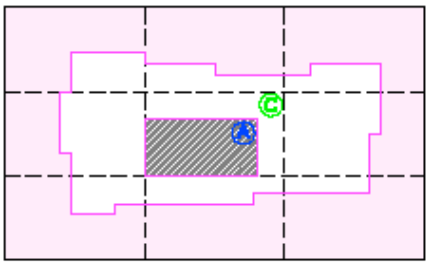
Gráfico nº 1: Categoría I de compatibilidad.

- **Categoría II**: Usos característicos de edificios dentro de parcelas con calificación pormenorizada distinta.

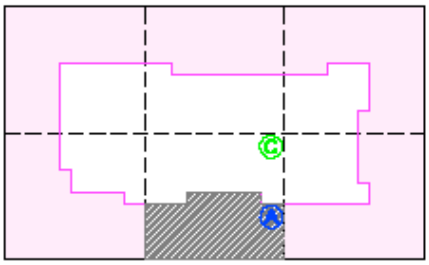
  Se contemplarán tres situaciones:

  - **Situación 1ª:** Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana.
  - **Situación 2ª:** Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio adosado.

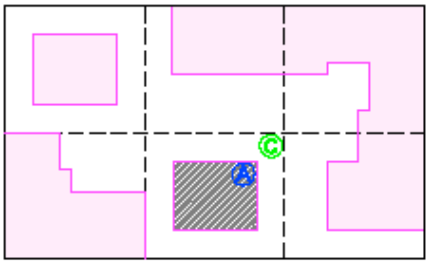
- **Situación 3ª:** Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio aislado.



CAT-II
SITUACIÓN 1ª
Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana



CAT-II
SITUACIÓN 2ª
Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio adosado



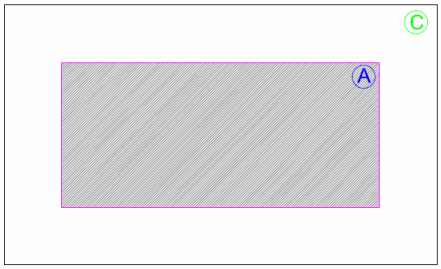
CAT-II
SITUACIÓN 3ª
Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio aislado

* El concepto ADOSADO se refiere unido a edificio, no a lindero

Líneas de edificación
Parcela
Edificio
Ⓐ Uso Característico Edificio
Ⓒ Calificación Pormenorizada Parcela

Gráfico nº 2: Categoría II de compatibilidad.

Categoría III: Uso característico de edificio dentro de parcelas con calificación pormenorizada idéntica.



CAT-III

Ⓐ Uso Característico Edificio
Ⓒ Calificación Pormenorizada Parcela

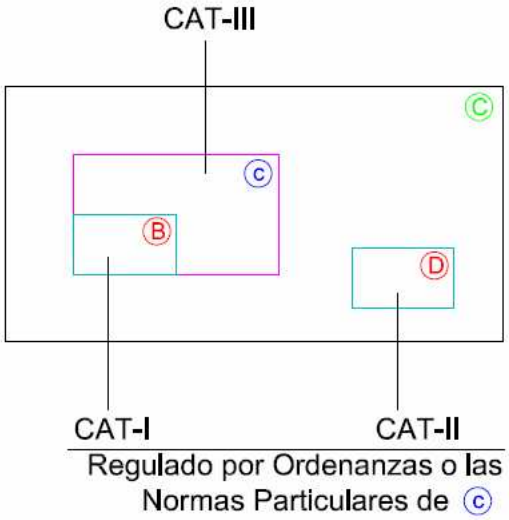
Gráfico nº 3 : Categoría III de compatibilidad.

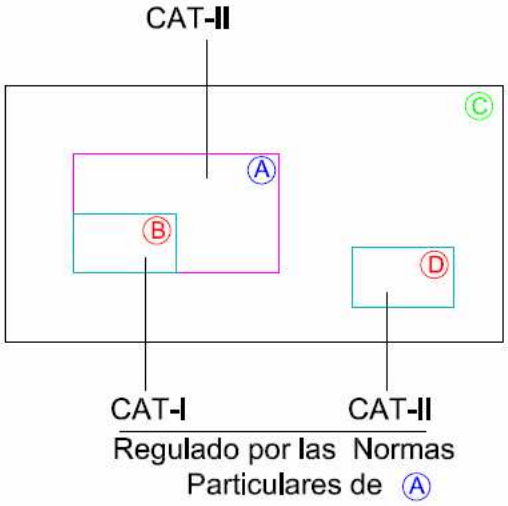
c) Estas Categorías, subdivididas en Situaciones, definirán en cada clase de suelo las posibles ubicaciones de los usos que, unidas a la normativa general de uso global y a la específica del uso pormenorizado, definirán los condicionantes de la implantación de la actividad o uso a localizar.

2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores, todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

3. Las condiciones de edificación en Categoría II Situación 1º, usos en parcelas registrales autónomas en el interior de manzana, serán las definidas por la Ordenanza de Edificación y Usos aplicada a la **parcela matriz asimilable** con frente a viario público.

SÍNTESIS





A Uso Pormenorizada Edificio ≠ Calificación Pormenorizada Parcela
c Uso Pormenorizada Edificio = Calificación Pormenorizada Parcela
B Uso Pormenorizado
C Calificación Pormenorizada Parcela
D Uso diferente al C y vinculado a la actividad principal

Artículo 5.02.06.- Régimen específico en suelo urbano.

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta ordenanza incluye entre sus determinaciones la **Ficha de compatibilidades** donde se define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y dentro de estos usos en qué Categorías y Situaciones concretas a partir de las genéricamente definidas en el artículo precedente.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

El cruce de este régimen de compatibilidad (definido por criterios urbanísticos de localización en la ciudad) con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad y las condiciones específicas de uso global y pormenorizado correspondientes (definido por criterios de especificidad del uso) refleja el mosaico completo de condiciones a que ha de someterse la actividad a localizar, en función de su ubicación urbana.

Apartado 3. Limitaciones de actividad.

Artículo 5.02.07.- Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

Se incluye en este artículo el citado Cuadro de Estándares y las notas explicativas que le acompañan, si bien el Cuadro aparece, por motivos obvios de claridad de composición, tras las notas.

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad:

(1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva

(2) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 (R. Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261-), sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

(3) Expresado por tres valores en el orden siguiente:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo.

Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en periodo de arranque y en periodo de funcionamiento.

CUADRO DE ESTÁNDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORÍA

Categoría y Situación	**Clase actividad según rama industrial**	**Potencia kw**	**Densidad potencia kw/m2**	**Riesgo intrínseco al fuego. Grado de peligrosidad producido**	**Emisión máx. de polvo y gases combustibles**
I-1ª 2ª 3ª	Actividades molestas y actividades con corrección.	10 KW 10 KW 10 KW	0,05 Kw/m^2 0,05 Kw/m^2 0,05 Kw/m^2	Bajo	
II-1ª 2ª 3ª	Actividades no clasificadas y actividades molestas con corrección	50 KW 50 KW 50 KW	0,10 Kw/m^2 0,10 Kw/m^2 0,10 Kw/m^2	Bajo medio Media	
III-1ª	Actividades molestas e insalubres y no clasificadas. Actividades nocivas y peligrosas con restricciones y correcciones.	Ilimitada	Ilimitada	Sin establecer, en función de su distancia a actividades residenciales.	5/2,5/1,5
		(1)		(2)	(3)