

CAPITULO SEPTIMO REGULACION DE USOS

Art. 28. Regulación de usos.

1. Las Normas Subsidiarias regulan de forma detallada los usos a que puedan ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano.
2. En las áreas aptas para la urbanización las Normas Subsidiarias señalan el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, fijan la proporción admisible de usos compatibles.
3. En el suelo no urbanizable las Normas Subsidiarias regulan los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

Art. 29. Conceptos.

1. Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por las Normas Subsidiarias. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por las Normas Subsidiarias.
3. Se entiende por uso global el que define la especialización de un sector de planeamiento.
4. Se entiende por uso complementario aquel que necesariamente ha de incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
5. Son usos compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, si es el caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos globales y complementarios.

Art. 30. Desarrollo de la regulación de usos.

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica se pueden hacer más restrictivas las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:
3. Restringir las localizaciones y características de los usos.
 - Prohibir usos admitidos por las Normas Subsidiarias.
 - Admitir usos no contemplados por las Normas Subsidiarias siempre que sean compatibles con los establecidos por las Normas Subsidiarias y ratificados por el Plan Especial de Reforma Interior.
4. En las áreas aptas para la urbanización, los Planes Parciales regulan detalladamente los usos admitidos.
5. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos perjudiciales.
6. En general, los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 31. Clases de usos.

A – Según su función:

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:

a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b) Vivienda. Es el edificio para vivienda plurifamiliar con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

3. Uso comercial.

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detall, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado, bares, restaurantes y similares.

Los usos comerciales que, por sus características –materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados– originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo que se establece para el uso industrial.

4. Uso de oficina, que incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, los de banca, bolsa y seguros y los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

5. Uso industrial.

a) Comprende las siguientes categorías:

1ª Las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

2ª Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3ª Garajes.

4ª Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio y lavado de vehículos.

5ª Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos

empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

b) Diferentes de los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o pedreras), agrícolas, pecuarios, forestales que se regulan según lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, en su caso, por lo que se dispone en estas Normas.

6. Uso sanitario-asistencial.

a) Uso sanitario-asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

b) El uso sanitario-asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

c) También comprende los edificios destinados al alojamiento comunitario como asilos, hogares de ancianos, etc.

7. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Uso socio-cultural y religioso. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social y religioso, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios, templos y similares.

9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del descanso y el recreo no comprendido en ninguna otra calificación.

Este uso incluye el de los espectáculos de toda clase, incluso los deportivos, así como los cámpings.

10. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11. Uso administrativo. Comprende las instalaciones y edificios referentes a cualquier Administración Pública.

12. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados y mataderos.

13. Cementerio.

14. Uso agrícola, ganadero y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y ganaderas.

15. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos.

B – Por su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos, aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

Art. 32. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de las Normas Subsidiarias.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el artículo 58 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras deberán ser detenidos o demolidos sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.

Art. 33. Usos fuera de ordenación.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias y que resulten disconformes con las mismas se considerarán como fuera de ordenación.