

CAPITULO IV

NORMAS GENERALES DE USO

Art.4.1. REGULACIÓN DE USOS

Las N.U.M., regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Art.9.4 de esta Normativa.

En el suelo urbanizable se regula también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el Art.10.5 de estas normas, y por tanto, de acuerdo a lo definido en el Art.9.4.

En el suelo rústico se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Art.4.2. TIPO DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas normas como uso predominante, uso compatible y uso prohibido.

4.2.1. USO PREDOMINANTE

Es aquel de implantación prioritaria en cada sector del territorio. Por tanto, se considera mayoritario, sirviendo para expresar el aprovechamiento medio y servirá de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. USO COMPATIBLE

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

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso predominante.

4.2.3. USO PROHIBIDO

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso característico debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos predominante compatible.

Art.4.3. CLASES DE USOS

A los efectos de las presentes N.U.M., los usos se clasifican en las siguientes clases:

4.3.1. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Atendiendo a las características específicas del núcleo de población se establecen las categorías siguientes:

A.- Categoría 1º.Vivienda Unifamiliar

Residencia situada en parcela y edificio independiente con acceso exclusivo e independiente de otras residencias sin que exista, por tanto, ningún tipo de segregación de parcela o edificación, de forma que partiendo del acceso o accesos se pueda recorrer la totalidad de los elementos construidos sin cambiar de propiedad.

B.- Categoría 2º.Vivienda Unifamiliar en Comunidad.

Residencia que reuniendo las condiciones anteriores, cumple las condiciones de parcela mínima, por la suma de la superficie que le es exclusiva más la parte que le corresponde en una agrupación de suelo proindiviso con las parcelas colindantes, de manera que disfrutan de algunos elementos complementarios a la actividad de residencia de forma común.

C.- Categoría 3º. Vivienda Bifamiliar.

Residencia que comparte parcela y acceso con otra, como resultado de una segregación horizontal, vertical o una simple división de hecho en el edificio, acogiendo cada división a unidades familiares o de ocupación diferentes, con parentesco o sin él en una única parcela.

D.- Categoría 4º. Vivienda Plurifamiliar.

Residencia que comparte parcela y acceso con otras dos, como resultado de una segregación horizontal, vertical o una simple división de hecho en el edificio acogiendo cada división a unidades familiares o de ocupación diferentes, con parentesco o sin él en una única parcela.

E.- Categoría 5º. Vivienda Multifamiliar.

Residencia que comparte parcela y acceso con tres o más residencias como resultado de una segregación horizontal, vertical o una simple división de hecho en el edificio, acogiendo cada división a unidades familiares o de ocupación diferentes, con parentesco o sin él en una única parcela.

Es condición común a todas las categorías que la localización de la residencia se produzca siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

4.3.2. USOS DE OFICINAS Y COMERCIOS

Los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, etc.)

Se establecen las siguientes categorías:

A.- Categoría 1º. Despachos profesionales y oficinas localizados en planta baja o primera de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal.

B.- Categoría 2º. Locales profesionales y comercios localizados en planta baja de la edificación principal o auxiliar.

C.- Categoría 3º. Despachos profesionales oficinas y comercios localizados en edificio exclusivo.

4.3.3. USO DE ALMACENES

Los espacios y locales destinados a la preparación para la transformación de materias primas o semielaboradas así como su conservación, almacenamiento, guarda y distribución que en general por los materiales y medios técnicos utilizados no pueden ocasionar molestias, ruidos e incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se establecen las categorías siguientes:

A.- Categoría 1º. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a 150 m², potencia instalada inferior a 5 cv y nivel sonoro inferior a 40 decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

B.- Categoría 2º. Almacenes y pequeñas industrias compatibles con la residencia localizada en general en las plantas bajas de la edificación principal y de las edificaciones auxiliares. El terreno máximo de la superficie construida dedicada a estos usos será de 360 m². la potencia instalada será inferior a 20 Kw y nivel sonoro de la actividad inferior a 50 Decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

C.- Categoría 3º. Almacenes para actividades no clasificadas compatibles con la residencia localizada en el interior del edificio exclusivo.

4.3.4. USO DE APARCAMIENTO

Los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos con motor en la planta baja de las edificaciones principales o en la edificaciones auxiliares o en espacios interior de la parcela que reúne las condiciones inscritas en la norma 4.4.4.

4.3.5. USO DOTACIONAL

Son los espacios destinados al conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprende vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.

4.3.6. USO DE EQUIPAMIENTO

Es aquel que por las exigencias de la legislación urbanística y de las presentes N.U.M. tendrá que existir en cualquier caso como equipamiento o dotación necesaria derivada de la propia existencia de los usos principales. Son espacios y locales destinados a actividades y equipamientos de uso público y dominio tanto público como privado tales como escuelas, guarderías, centros culturales, religiosos y deportivos situados en diferentes zonas de ordenanza.

Estas N.U.M. asocian el uso de equipamiento al que le corresponde por la propia denominación, que esta dotación

posee en la clasificación explícita de equipamientos que se establece considerándose como tal en cada zona de ordenanza. A los efectos de las normas deberá asociarse tanto como uso característico de cada zona de ordenanza de equipamiento el uso dotacional correspondiente a la denominación propia de cada zona de ordenanza según el Art.9.4.

4.3.7. USO HOTELERO

Espacios dependencias y locales destinados al alojamiento temporal tales como Fondas, Hostales, Hoteles, Residencias, Albergues y Casas de Turismo Rural.

Se establecen las categorías siguientes:

A.- Categoría 1º. Uso hotelero vinculado a un uso dotacional espacios, dependencias y locales destinados al alojamiento temporal de los usuarios de la dotación no abierto al público en general y da albergue a usuarios y residentes servidores de la misma. Por lo tanto este uso no ocupará una superficie superior al 60% de la superficie destinada al uso dotacional al cual se vincula.

Será condición imprescindible para la admisión de este uso la existencia del uso dotacional.

B.- Categoría 2º. Uso hotelero compatible con la residencia y que no ocupa una superficie superior al 80% de la superficie destinada al uso residencial en la misma parcela.

C.- Categoría 3º. Uso hotelero que supera el porcentaje anterior es exclusivo o compartido con otro distinto del residencial o se sitúa en edificio exclusivo sobre la parcela.

4.3.8. USO SANITARIO O ASISTENCIAL

Espacios y locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos y servicios asistenciales en Hospitales, Consultorios o Residencias.

4.3.9. USO AGRARIO

Espacios y locales destinados a actividades agrícolas en su forma de explotación del suelo.

4.3.10. USO PECUARIO

Espacios y locales destinados a actividades pecuarias y en su forma de ocupación del suelo intensiva.

4.3.11. USO INDUSTRIAL

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas. Se consideran las siguientes categorías:

A.- Categoría 1º. Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para uso residencial y compatibles con él, localizadas en la planta baja, con una superficie construida inferior a 200 m² y una potencia instalada inferior a 15 KW.

B.- Categoría 2º. Pequeñas industrias, talleres de servicios, admisibles en continuidad con la residencia, en edificios exclusivos que generen un reducido tránsito con horario de funcionamiento de 8 a las 20 horas, y que sean actividades compatibles con el uso residencial según la Ley 11/2003, de 6 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

C.- Categoría 3º. Industrias incompatibles con el uso residencial 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 en situación de edificio exclusivo.

4.3.12. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios sin edificar destinados fundamentalmente para la plantación de arbolado y jardinería admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad de la población, la protección y el aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter general pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter general.

4.3.13. USO EXCEPCIONAL

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 en el art. 23.2.c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art.4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

4.4.1. USO RESIDENCIAL

Se consideran condiciones generales para todas las categorías siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde

el alojamiento.

El alojamiento de vivienda deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el exterior, cuya superficie no sea inferior de una octava parte en planta de la estancia en la que se encuentre, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicable sobre cerramiento de fachada opuestos, dando al espacio exterior o sobre uno de ellos o sobre el conducto vertical. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. En ambos casos las dimensiones mínimas de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

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

C.2. De red de energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para tener energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación de esta materia.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas a través de la red general de saneamiento.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta. En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes se considerará la altura por encima del caballete de la edificación más alta.

E.- Condición de superficie y dimensiones mínimas.

Con carácter orientativo se establecen las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas del alojamiento de vivienda.

-Cocina: 5m².

-Salón-comedor 15m². en vivienda de tres dormitorios y 20m² en vivienda de mas de tres dormitorios.

-Dormitorios: 6m². el individual y 10m². los dobles.

-Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha):3m².

-Aseo (inodoro y lavabo):1,10m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80m. Será obligada la existencia de un cuarto de baño por vivienda cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios.

4.4.2. USO DE OFICINAS Y COMERCIOS

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C del uso residencial teniendo en cuenta que 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.

4.4.3. USO DE ALMACENES

A.- Cumplirá la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente lo establecido en La Ley de Prevención Ambiental de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

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

C.- En ningún caso se producirán olores molestos para la vecindad, no se permite el almacenamiento de materiales o desechos a la vista debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

4.4.4. USO DE APARCAMIENTO

A.- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas 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 3m.

B.- La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a dos 2,20 m. en cualquier punto.

C.- Todo garaje tendrá ventilación natural suficiente.

4.4.5. USO DOTACIONAL

Deberá cumplir las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con respecto a los estándares y superficies mínimas, y las prescripciones de las presentes Normas, respecto a las condiciones de urbanización.

4.4.6. USO DE EQUIPAMIENTO

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de policía de espectáculos públicos así como aquellas otras disposiciones vigentes en la propia materia de la actividad que desarrolla y las que sean aplicables por analogía con otros usos.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes en esta materia deportiva así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito Estatal o Autonómico que las afecte por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas normas o en su caso por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

4.4.7. USO HOTELERO

A.- Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que el uso de residencia y además cuantas determine la reglamentación hotelera.

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

4.4.8. USO SANITARIO Y ASISTENCIAL

Deberán cumplir las condiciones adecuadas en el apartado C de la norma 4.4.5.

4.4.9 USO AGRARIO

A.- Les será de aplicación tanto la legislación agraria o industrial correspondiente, como las condiciones establecidas en estas normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructura y muy especialmente la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas y Decreto 159/1994 de 14 de julio, por el que se aprueba su Reglamento.

B.- Cada instalación dispondrá de ventilación e iluminación adecuadas.

C.- En función de su situación en suelo urbano o rústico cumplirán todas las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo.

Su emplazamiento en sótanos o en semisótanos deberá estar debidamente justificado por el carácter de la explotación.

4.4.10. USO PECUARIO

Deberá cumplir los señalados en la norma 4.4.8. apartados A, B y C.

D.- Se prohíbe su instalación en sótanos o semisótanos.

E.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red de saneamiento.

4.4.11. USO INDUSTRIAL

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 en la Ley 5/1.993 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y por el Reglamento de actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y cumplirán lo establecido en 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 deberán cumplir las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes normas.

4.4.12. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

4.4.13. USO EXCEPCIONAL

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total del paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.