

## 2.-NORMAS DE USO

### 2.1.-CLASES DE SUELO

A efectos de esta Normativa Urbanística se establecen - los siguientes usos y niveles de agrupación:

1º.- USOS BASICOS, correspondientes a la diferenciación mas elemental de ocupación espacial.

Comprenden las siguientes variedades:

Residencial(R), comercial(C), industrial(I) y dotacio - nal(D).

2º.- USOS MIXTOS, correspondientes al espacio de utili - zación mixta o conjunción indiferenciada de usos basicos.

Se distinguen los siguientes atendiendo a su magnitud:

a) Grupo binario, constituido por la agrupación de dos - usos básicos(es decir, RC,RI,RD,CI,CD e ID)

b) Grupo ternario, constituido por agrupación de tres - (o sea, RCI, RCD, CID y RDI)

c) Grupo múltiple, correspondiente a la mayor indife - renciación espacial de los usos básicos,(es decir,RCID)

### 2.2.-AMBITO DE APLICACION

Las condiciones que se indican a cada uso del suelo son de aplicación a los edificios e instalaciones de nueva - planta o a la modificación de los ya existentes.

### 2.3.- SIMULTANEIDAD Y CONVIVENCIA DE USOS

Los usos incidentes en una actividad cumplirán en todo - caso las condiciones propias y de compatibilidad.

### 2.4.- CONDICION DE INCOMPATIBILIDAD

Será la establecida en la normativa vigente.



## **2.5.-USO RESIDENCIAL**

### **2.5.1.-DEFINICION**

Se define como uso residencial el correspondiente a edificios o partes de un edificio destinado a vivienda o residencia de personas.

### **2.5.2.-CLASIFICACION**

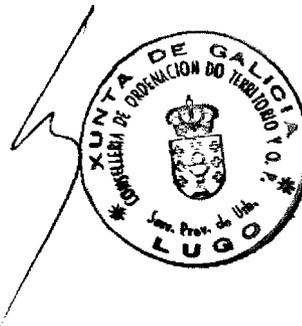
Se distinguen las siguientes clases de viviendas:

1ª.- Vivienda aislada.- Es la situada en edificio independiente.

2ª.- Vivienda agrupada.- Es la situada en un edificio colectivo que incluye mas de una.

### **2.5.3.-CONDICIONES**

Se cumplirán en cualquier caso las indicadas por la legislación vigente.



## 2.6.-USO INDUSTRIAL

### 2.6.1.-DEFINICION

Se define como uso industrial el correspondiente a los - establecimientos destinados a la transformación de materias o productos para su uso o ulterior elaboración.

Asimismo se consideran establecimientos industriales, los destinados al almacenaje de dichas materias o productos- así como los dedicados a exposición, reparación y guarda de máquinas.

### 2.6.2.-CLASIFICACION

Se establecen los siguientes grados:

#### 1º.- Industria compatible con vivienda.-

Comprende las industrias, talleres y almacenes que utilizando instrumentos o máquinas movidas a mano, o con motores de pequeña potencia, conviven armonicamente con la - vivienda, es decir, no transmiten molestias al exterior, - no producen ruidos, emanaciones o peligros especiales y - cumplen las condiciones sanitarias e higienicas de las - viviendas.

Se albergarán en locales situados en planta baja y superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>. Los ruidos al exterior seran inferiores a 20 decibelios.

Los talleres domésticos o de artesanía de explotación familiar, podrán ubicarse tambien en planta piso siempre - que tengan superficie no superior a 100m<sup>2</sup> y no produzcan ruidos al exterior superiores a 15 decibelios. Cumplirán las condiciones higienicas y sanitarias de la vivienda.

#### 2º.- Industria incompatible con vivienda.-

Comprende las industrias en general, sin limitaciones de superficie, potencia y envergadura que por sus condiciones o funcionalidad son incompatibles con la vivienda



### 2.6.3.- CONDICIONES

1º.- Se cumplirán en todo caso las que indiquen las disposiciones vigentes en materia industrial, de talleres- y almacenes.

2º.- Las industrias incompatibles deberán situarse aisladamente o en áreas destinadas a tal fin como el Polígono Industrial de Reboredo.

3º.- Los edificios y locales destinados a establecimientos industriales deberán reunir las condiciones de estructura y disposición que permitan el mas eficiente, seguro e higienico funcionamiento de la actividad.

4º.- Las características constructivas de estos locales responderán a las condiciones máximas de insonización - y aislamiento contra la trasmisión a predios vecinos de ruidos y vibraciones.

5º.- Las partes combustibles se tratarán ignífugos en aquellos establecimientos que por su carácter exista pe ligro de incendio.

6º.- Estarán provistos de aperturas o instalaciones suficientes para una buena ventilación, natural o forzada.

7º.- No se permitirá la instalación de locales de trabajo en los sótanos.

8º.- Las aguas residuales que no cumplan a juicio municipal las debidas condiciones para su vertido, se depurarán previamente.



9º.- Las industrias o almacenes situados en vías de gran intensidad de tráfico estarán provistos en su interior de espacio suficiente para la carga y descarga de los vehículos.

10º.- La construcción de chimeneas, depósitos elevados o subterráneos, torres de enfriamiento, y cuantas obras o construcciones se realicen de carácter auxiliar o especial para la fabricación, o almacenamiento serán consideradas a efectos de autorización, como instalaciones de carácter industrial.

11º.- Dentro de las características técnicas reseñadas los edificios industriales tenderán a conseguir el aspecto estético de la urbanización del entorno en que se ubique, tanto en lo que respecta a fachada como a arbolado, jardines, o cualquiera otra manifestación de ornato público.



## **2.7.- USO COMERCIAL**

### **2.7.1.- DEFINICION**

Se define como uso comercial el correspondiente a edificios de servicio público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de las mismas.

Comprende asimismo los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva y peligrosas en los que predomina la parte comercial.

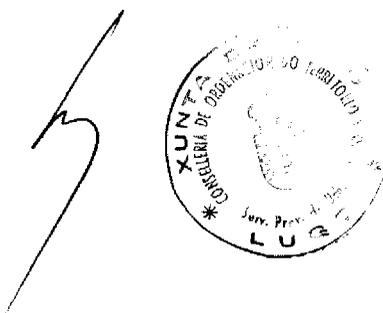
### **2.7.2.- CLASIFICACION**

Atendiendo a la creatividad de ambiente urbano se establecen los siguientes grados:

- 1º.- Edificios comerciales en su totalidad.
- 2º.- Locales comerciales en semisótano, planta baja, planta piso, pasaje o galería.
- 3º.- Locales menores; propios para artículos de niños, refrescos, albergados normalmente en kioskos o similares.

### **2.7.3.- CONDICIONES**

- 1º.- Se cumplirán en todo caso las contenidas en la normativa vigente.
- 2º.- Dispondrán de las instalaciones adecuadas para permitir la más armónica intrusión de la actividad dentro del tejido urbano soporte.
- 3º.- Los edificios comerciales en totalidad dispondrán del necesario espacio de aparcamiento carga y descarga.



4º.- Los locales comerciales de tercer grado podran si tuarse en cualquier zona compatible con la finalidad - de los mismos.

5º.- Solo podran establecerse comercios en sótanos - cuando este sea dependiente de un local comercial en - planta baja.

Los comercios que se establezcan en el semisótano ten- drán entrada directa por la via pública salvando el - desnivel con escalera y meseta adecuada.

Los comercios que se establezcan en plantas bajas debe- rán tener su acceso directo por la via pública, gale- rias o pasajes.

Los comercios que se establezcan en entreplanta debe- rán tener un acceso desde la planta baja, semisótanos- o planta alzada.

Los comercios que se establezcan en plantas alzadas - tendrán acceso independiente cuando la planta baja ten- ga uso distinto. Dicho acceso sera desde la via públi- ca, galerias o pasajes comerciales.



## **2.8.- USO DOTACIONAL**

### **2.8.1.- DEFINICION**

Se define como uso dotacional el correspondiente a aquellos edificios o espacios destinados a dotaciones o servicios de interés público y social, tales como los escolares (centros docentes, bibliotecas, etc), deportivos (polideportivos, campos de juegos, piscinas etc), recreativos y de expansión (cines, teatros, salas de juego etc) sanitarios y asistenciales (sanatorios, residencias etc) religiosos (iglesias, centros parroquiales etc) administrativas (oficinas, despachos profesionales etc)... y similares.

Incluye asimismo todas las actividades complementarias.

### **2.8.2.- CLASIFICACION**

Atendiendo al nivel de concurrencia se establecen los siguientes grados:

1º.- Edificios o instalaciones de baja o media capacidad-receptiva, es decir, inferior o similar al 10% de la población nuclear.

2º.- Edificios o instalaciones de alta capacidad receptiva, superior al 10% antes indicado.

### **2.8.3.- CONSIDERACIONES**

Cumplirán en cada caso la legislación específica sobre la materia, buscando la mayor integración armónica en el territorio suporto.



## 2.9.- USOS MENORES

Se define como tales aquellos propios de edificaciones auxiliares de la vivienda unifamiliar, explotación agrícola familiar, etc.

Comprende alpendres, garajes, cobertizos, etc de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.

La altura máxima sera de 5 ms, pudiendo ampliarse justificadamente por razones de uso o explotación.

Las edificaciones destinadas a albergar usos menores - no requerirán preceptivamente Proyecto Técnico, dentro del suelo no urbanizable o del urbano de núcleos rurales, exigiendo, en todo caso, croquis de emplazamiento y de geometría de la edificación en el que se señalará las características constructivas que se pretenden.

