

1.8.- CAPITULO VIII.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1.- Limitaciones al Uso del Suelo.-

La regulación de los usos del suelo, se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el Término Municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en Urbano, *Urbanizable* o No Urbanizable, y dentro de estas clases, *en las diversas categorías que se asignan*. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación *del Plan* para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante, aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite *por el Plan*, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en este *Plan*, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, de 10 de Abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

1.8.2.- Clasificación de Usos respecto al Cumplimiento de Limitaciones.-

1.8.2.1.- Usos Permitidos.-

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del Artº. 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Asimismo, serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

1.8.2.2.- Usos Prohibidos.-

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a éstos últimos.

1.8.2.3.- Usos Fuera de Ordenación.-

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor del *Plan*, y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan o por los Planes Especiales y *Parciales* que pudieran desarrollarlo.
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el Artº. 70 de la Ley Urbanística del Suelo de Aragón, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regularización, expropiación o extinción del uso existente.

1.8.3.- Clasificación de los Usos respecto al Fin al que se Destinan.-

1.8.3.1.- USO RESIDENCIAL.-

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- Uso de vivienda.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

1.a.) Vivienda Unifamiliar: Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

1.b.) Vivienda Colectiva: Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- Uso de residencia comunitaria.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna

también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3.- Uso hotelero.- Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartahoteles.

1.8.3.2.- USO PRODUCTIVO.-

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1.- Uso agrario.- Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2.- Uso industrial.- Usos productivos correspondientes a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

2.a.) Industrias y Almacenes en Medio Rural: Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende asimismo, los usos industriales, vinculados o no al sector primario, *en que por razones de interés público o las características del proceso productivo, o de los materiales*

utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse con el medio rural, con las limitaciones procedentes.

2.b.) Industria en Medio Urbano: Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuya características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por *el Plan*, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas Urbanísticas.

2.c.) Almacenes: Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes instaladores, etc., aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc., cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

2.d.) Talleres y Artesanía: Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicios a vehículos, automóviles sin venta de carburante. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3.- Uso comercial y de oficinas.- Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como banco, seguros,

gestoría, administración de empresas o despachos profesionales. *A efectos de regulación se asimila al uso comercial la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salas de belleza y otros servicios higiénicos y las enseñanzas no regladas.*

1.8.3.3.- USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS.-

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del Municipio. Comprende:

1.- Uso de equipamientos.- Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

1.a.) Enseñanza: Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

1.b.) Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

1.c.) Deportivo: Uso de equipamiento destinado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

1.d.) Asistencial: Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

1.e.) Cultural: Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etc.

1.f.) Asociativo: Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

1.g.) Religioso: Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

1.h.) Centros Cívico - Comerciales: Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficinas.

2.- Uso de zonas verdes y espacios libres.- Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- Uso de servicios públicos.- Uso de equipamiento y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios incluyen, también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

3.a.) Administración: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

3.b.) Servicio Urbanos: Uso de servicios destinados a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4.- Uso de infraestructuras urbanas.- Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.