

TITULO I. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

- Artículo 152. Determinaciones generales
1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, así como la regularización particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos.
 2. El régimen de los usos alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a) En el suelo urbano y en el suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida en este Plan General, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, a través de las condiciones particulares contenidas en esta normativa, excepto aquellas cuya ordenación, en su caso, aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen.
 - b) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, solamente con carácter global, con indicación de los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y asignación de intensidades para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los correspondientes planeamientos parciales.
 - c) En el suelo urbanizable no delimitado, se señalan los usos incompatibles con la ordenación general establecida en el Plan General, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas.
 - d) En el suelo rústico, se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos establecidos en la ordenación de esta clase de suelo.
- Artículo 153. Clasificación de usos
1. A los efectos de este Plan, se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:
 - a) Residencial
 - b) Terciario
 - c) Industrial
 - d) Dotacional
 - e) Propios del medio rural

2. A los efectos de este Plan General se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad y predominio de los mismos, y usos permitidos, sujetos a autorización (en suelo rústico) y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
3. Constituyen los **usos característicos**, aquellos de índole genérica que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área, parcela o ámbito. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
- Residencial
 - Comercial
 - Hostelería
 - Oficinas
 - Industrial
 - Servicios del automóvil
 - Equipamientos
 - Servicios urbanos
 - Espacios libres públicos y zonas verdes
 - Vías públicas
 - Propios del medio rural
4. Se definen como **usos pormenorizados** aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social, definiendo el uso detallado de terrenos o edificios, estableciéndose su definición y división en las Condiciones Particulares de los Usos.

CLASIFICACIÓN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS CARACTERÍSTICOS	USOS PORMENORIZADOS: TIPOS	
Residencial	Residencial	A	Unifamiliar
		B	Multifamiliar colectiva
Terciario	Comercial	A	Productos de consumo cotidiano
		B	Productos de consumo no cotidiano
	Hostelería	A	Bares, restaurantes y locales recreativos
		B	Grandes locales de esparcimiento
		C	Hoteles
	Oficinas	A	Oficinas en general
B		Despachos profesionales domésticos	
Industrial	Industrial	A	Industria en general
		B	Talleres
		C	Lavanderías

	Servicios del Automóvil	A	Garage-aparcamiento en general	
		B	Garage familiar	
		C	Edificios de garage-aparcamiento	
		D	Aparcamiento público subterráneo	
		E	Estaciones de servicio	
		F	Terminales de Transporte por carretera	
Dotacional	Equipamientos		Sanitario	
			Escolar	
			Asistencial	
			Deportivo	
			Cultural	
			Religioso	
			Administración Pública	
			Mercados	
			Comercial	
			Servicios públicos	
		Singulares		
		Espacios libres públicos y zonas verdes	A	Espacios libres de titularidad y uso público
			B	Zonas libres privadas
			C	Zonas libres privadas de uso público en superficie
	Servicios urbanos		Infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos sólidos y demás servicios infraestructurales	
	Vías públicas		Sistema viario	
			Sistema ferroviario	
Propios del medio rural				

Artículo 154. Compatibilidad de usos

1. A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos compatibles y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado.
2. En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o local, se deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uno de ellos, y se considerará como uso principal al que ocupe mayor porcentaje de la superficie útil de la misma, considerándose los restantes como usos secundarios. A estos efectos, no se considerará la superficie ocupada por el uso compatible de garage-aparcamiento.
3. Los usos terciarios, que a los efectos de este Plan General se consideran como tales el uso comercial, hostelería y de oficinas, que estén en funcionamiento reglado en el momento de aprobación inicial del Plan General y

que resultasen declarados fuera de ordenación por aplicación del mismo, podrán mantener su actividad sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento, salvo que se supere la situación de fuera de ordenación mediante las oportunas actuaciones; debiendo cumplir las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento general y de la legislación vigente.

4. La implantación de los usos terciarios (comercial, hostelería y oficinas) en situación exclusiva o de uso comercial en cualquier situación con superficie de venta al público superior a 1.200 m² se autorizará siempre, que a juicio de los servicios municipales, no se cause una incidencia negativa en la circulación rodada ni en la funcionalidad del tráfico viario derivada de los accesos a dichos usos y de las operaciones de carga y descarga de mercancías, debiendo aportarse estudio de tráfico favorable, y se garanticen la disponibilidad de las correspondientes plazas de aparcamiento y de la recogida de basuras y residuos.
5. Cuando el régimen de usos compatibles permita usos distintos al residencial en situaciones de planta inferiores a la baja, primera y/o plantas de piso, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En plantas de piso situadas por encima de viviendas sólo se permitirán, cuando se consideren compatibles y en las condiciones establecidas en la normativa aplicable, usos de oficinas, hoteles y de equipamientos. Los usos comerciales y de hostelería, salvo, en su caso el uso hotelero, no podrán disponerse en plantas de piso superiores a la primera cuando se implanten en situación compartida.
6. Los establecimientos comerciales con una superficie de venta al público igual o superior a 1.500 m², sólo podrán implantarse en situación exclusiva o compartida con otros usos terciarios.