



VI.- ORDENANZA DE USOS.

=====

OBJETO	33.
USOS DEL SUELO	33.
USOS DE LA EDIFICACION	34.
CONDICIONES GENERALES	35.
CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD	39.
CONDICIONES DE DISEÑO	39.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA



1. OBJETO.

La ordenanza de usos tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por las **NORMAS SUBSIDIARIAS** en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

2.- USOS DEL SUELO.

Los usos dominantes del suelo se clasifican en:

2.1.- USOS URBANOS.

- RESIDENCIAL COMPATIBLE.RC.

Las áreas con asignación de usos **RESIDENCIAL COMPATIBLE** no tendrán otra limitación en cuanto a los usos posibles que las que se deriven de las condiciones de compatibilidad de los distintos usos que se desprenden de las ordenanzas y de la normativa o legislación sectorial vigente, para compatibilizarlos con los residenciales.

- RESIDENCIAL FAMILIAR.RF.

Las áreas con uso **RESIDENCIAL FAMILIAR** habrán de destinar a viviendas o alojamientos de cualquier tipo al menos el 60 % de su edificabilidad, pudiendo situarse otros usos en planta baja, cumpliendo las condiciones de compatibilidad con los residenciales, establecidas en las ordenanzas y en la normativa o legislación sectorial vigente.

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.RU.

Las áreas asignadas al uso **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** albergarán viviendas aislada, adosada o pareada, en parcela exclusiva.

- DOTACIONAL.

Son usos destinados a dotaciones y servicios de cualquier clase y carácter sin perjuicio de su carácter público institucional (DI) o privado (DP).





- ESPECIAL.

Se incluyen en este grupo cualquier tipo de usos no residenciales (excepto los residenciales especiales) ni dotacionales, cuyas condiciones se desprenden de las ordenanzas y de la normativa o legislación sectorial. Se dividen en turísticos (ET), recreativas (ER), industriales (EI), oficinas (EO), comerciales (EC), residenciales colectivos u hoteleros (RH), etc.

2.2.- USOS RUSTICOS.

- agricolas
- forestales
- paisajsticos
- recreativos

2.3.- ASIGNACION DE USOS.

En los planos se establece la clasificación del suelo en función de la cual las Normas Urbanísticas y la presente ordenanza regulan los usos dominantes en cada zona así como las tolerancias y excepciones desprendiéndose de todo ello el regimen general de usos del suelo previsto por las Normas SUBSIDIARIAS.

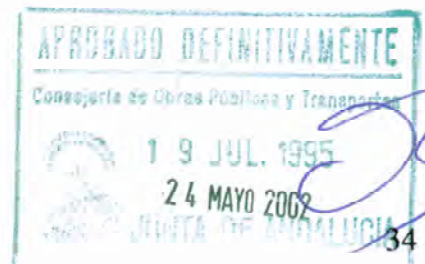
Las edificaciones, instalaciones o servicios que se implanten en el territorio municipal deberán observar el regimen de usos del suelo establecido o en su defecto tramitar adecuadamente, en los casos previstos, los usos excepcionales.

El cumplimiento del regimen general de usos del suelo será determinante para el establecimiento de la idoneidad de las intervenciones.

3.- USOS DE LA EDIFICACION.

Los usos detallados susceptibles de implantarse en las edificaciones, instalaciones y servicios se dividen con caracter general en:

- | | |
|---------------|----------------------|
| Residenciales | ↳ compatibles |
| | ↳ familiares |
| | ↳ unifamiliares |
| | ↳ colectivos |
| | ↳ hoteleros |
| Industriales | talleres y almacenes |
| | industrias medias |
| | " " exclusivas |





Garajes	anexos exclusivos
Comerciales	compatibles exclusivos
Oficinas	compatibles exclusivos
Recreativos	compatibles exclusivos
Equipamientos	compatibles exclusivos
Agropecuarios	

El cumplimiento de las condiciones exigidas a cada uso y los criterios de compatibilidad que se exponen a continuación serán determinantes de la idoneidad de las intervenciones.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN FUNCION DEL USO.

4.1. RESIDENCIALES.

- COMPATIBLES.

Se consideran edificaciones de uso RESIDENCIAL COMPATIBLE las que acogen varias viviendas en el mismo edificio con acceso común desde el exterior, siendo susceptibles de albergar otros usos distintos que se localicen en plantas completas distintas de las de viviendas o al menos con acceso independiente de estas, salvo en los casos permitidos por las condiciones de compatibilidad.

- FAMILIARES.

Se consideran edificaciones de uso RESIDENCIAL FAMILIAR las que acogen una o más viviendas con acceso directo o común desde el exterior y otros usos compatibles tales como garajes anexos, talleres o almacenes y despachos en las condiciones de compatibilidad que en cada caso se establecen, destinando a viviendas, alojamientos de cualquier tipo o usos vinculados a ellos (garaje, trasteros, instalaciones, etc) al menos el 60 % de su superficie construida.





- UNIFAMILIARES.

Serán edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, en parcela exclusiva, contando con acceso independiente desde la vía pública, admitiéndose otros usos vinculados a la unidad familiar que respeten las condiciones de compatibilidad.

- COLECTIVOS.

Son otros tipos de alojamientos distinto de las viviendas tales como residencias comunitarias en los que la explotación sea unitaria y sin que se materialice división horizontal alguna ni sea asimilables al regimen de uso o explotación de las tipologías familiares o plurifamiliares. En estos casos unicamente se admitiran otros usos compatibles en plantas bajas y sótanos.

- HOTELEROS.

Son los destinados a alojamientos temporales comprendidos en las previsiones del R.D.-1634/83 de 15 de Junio y regulados por el resto de la legislación específica, en los que podrán admitirse usos complementarios o compatibles excluidos los industriales y los familiares con la excepción de una vivienda por establecimiento.

Cuando las instalaciones hoteleras se desarrollen en edificios donde existan otros usos compatibles contarán con acceso independiente o se situaran en plantas completas independientes de los otros usos, excepto los complementarios.

4.2. INDUSTRIALES.

Los usos industriales son los relacionados con actividades productivas (excluidas las agroganaderas), de almacenaje, de prestación de servicios o de carácter artesanal.

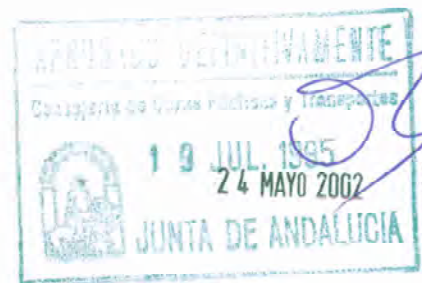
- TALLERES Y ALMACENES.

Se consideraran incluidos en esta clase de usos industriales los talleres y almacenes cuya superficie no supere los 200 m² y la suma de las potencias de motores por cualquier concepto instalados no supere los 5 CV.

Su implantación se considera compatible con los usos residenciales en las condiciones para ellos exigidas y siempre que se cumplan los criterios generales de compatibilidad.

- INDUSTRIAS MEDIAS.

Se incluyen en esta clase de usos industriales las actividades de cualquier tipo o los almacenes, que cuenten con una potencia instalada de hasta 15 CV y no superen la superficie de 500 m².





Su implantación en edificios de otros usos dominantes únicamente podrá autorizarse siempre que las condiciones de los usos dominantes lo permitan, se dispongan en planta baja o sótano con accesos independientes desde calles con ancho superior a seis metros de calzada y cuenten además con las medidas correctoras exigidas por los criterios de compatibilidad.

- INDUSTRIA EXCLUSIVA.

Corresponde esta clase de usos industriales a las industrias o almacenes de superficies y potencias instaladas superiores a las anteriormente expuestas.

Su instalación se realizará en edificios exclusivamente destinados a este uso si bien se admitirán como usos complementarios las dependencias necesarias de oficinas de administración de la industria y una vivienda de superficie inferior a 120 m².

4.3. GARAJES.

- ANEXOS A USOS RESIDENCIALES.

Son los usos de garaje-aparcamiento al servicio de los usos residenciales familiares o unifamiliares del edificio.

Su implantación podrá realizarse en el mismo edificio cumpliendo las condiciones del uso dominante y los criterios de compatibilidad.

- EXCLUSIVOS.

Son los usos de garaje-aparcamiento con mas de 50 m² de superficie que requieran locales independientes con accesos exclusivos y dispuestos en plantas distintas de usos residenciales.

4.4. COMERCIALES.

- COMPATIBLES

Serán compatibles los locales comerciales dispuestos en plantas bajas de edificios de otros usos.

- EXCLUSIVOS.

Edificios cuyo uso dominante sea el comercial, admitiéndose usos complementarios tales como oficinas y una vivienda de superficie máxima 120 m².

Se dispondrán en calles de mas de seis metros de calzada.





4.5. OFICINAS.

- COMPATIBLES.

Serán compatibles los pequeños locales de oficinas dispuestos en planta baja o primera de edificios con otros usos dominantes.

- EXCLUSIVOS.

Edificios cuyo uso dominante sea el de oficinas, admitiéndose otros usos complementarios y una vivienda de superficie máxima 120 m².

4.6. RECREATIVOS.

- COMPATIBLES.

Serán compatibles los usos recreativos ocupando locales con capacidad máxima de hasta 100 personas dispuestos en plantas bajas o sótanos de edificios con otros usos dominantes.

- EXCLUSIVOS.

Edificios destinados con carácter dominante a usos recreativos, admitiéndose otros usos complementarios y una vivienda de superficie máxima 120 m².

4.7. EQUIPAMIENTOS.

- COMPATIBLES.

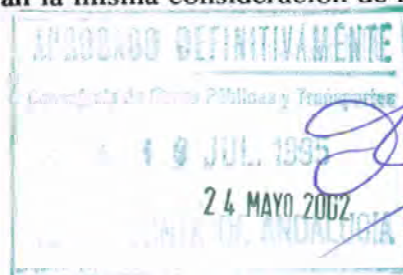
Son los usos públicos dispuestos en locales de planta baja o primera de edificios de otros usos dominantes.

- EXCLUSIVOS.

Son los usos públicos singulares que requieren su emplazamiento en edificio exclusivo.

4.8. AGROPECUARIOS.

Son los usos relacionados con las explotaciones agrícolas o ganaderas. Podrán disponerse en Suelo No Urbanizable respetando las condiciones de protección siempre que guarden relación con la naturaleza de la finca en que se emplacen, en otro caso tendrán la misma consideración de los usos industriales.





5. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD.

- Los distintos usos podrán combinarse según las situaciones de compatibilidad expresadas en las condiciones anteriores y las distribuciones de usos que se derivan de las Normas Urbanísticas.

Sin embargo con carácter general habrán de cumplir los criterios de compatibilidad que se desprenden del cumplimiento de la normativa siguiente y del establecimiento de las medidas correctoras en ella recogidas:

- Normas Básicas de la edificación.
- Reglamento de espectáculos.
- Reglamento de Industrias Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- A los efectos de los cálculos de equivalencia entre los usos residenciales se considerará que una vivienda equivale a seis plazas de otra case de alojamiento colectivo, con una superficie total de la instalación residencial de 75 m² por plaza incluidos servicios y usos complementarios.

6. CONDICIONES DE DISEÑO.

6.1. USOS RESIDENCIALES.

Las edificaciones que alberguen usos residenciales además de cumplir la determinaciones que se deriven de las Normas Urbanísticas y de la Ordenanza de las Edificaciones, cumplirán lo reglamentado en materia de edificación hotelera o turística si fueren asimilables a alguna de sus categorías o, en otro caso, las siguientes condiciones:

Las viviendas tendrán como mínimo 40 m² de superficie útil y contarán como mínimo de dos dependencias habitables, cocina y cuarto de baño, si bien podrá admitirse la incorporación de la cocina al salón mediante soluciones adecuadas.

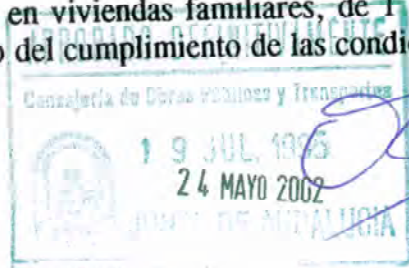
Deberán disponerse en todos sus puntos 50 cm. por encima de la rasante del terreno del que deberán separarse por cámara de aire.

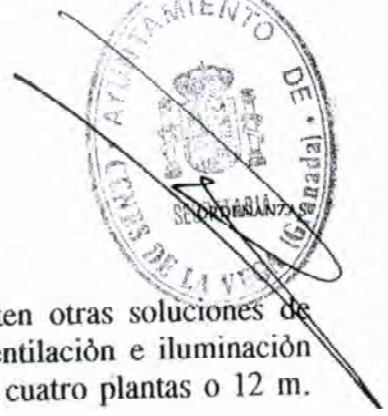
Contarán al menos con una pieza habitable con luces directas a una vía pública o espacio abierto exterior lindante con ella o bien tendrán con dos dependencias con huecos a espacios libres abiertos, públicos o privados, que tengan un ancho no menor de 10 m. desde el plano de la fachada de los huecos.

Dispondrán de instalaciones de saneamiento, agua potable y caliente con fuente de producción de calor incorporada e instalación eléctrica según el REBT.

Las zonas comunes interiores serán privativas de las viviendas y no podrán ser utilizadas para acceso o apertura de huecos de locales de otros usos compatibles dispuestos en el edificio.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 90 cm en viviendas familiares, de 1 m. en plurifamiliares y de 1,1 m. en el resto de los casos sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de evacuación de la NBE-CPI.





Excepto en los casos de viviendas familiares donde se permiten otras soluciones de ventilación e iluminación, en el resto de los casos las escaleras tendrán ventilación e iluminación directa al exterior. Asimismo contarán con ascensor cuando tengan mas de cuatro plantas o 12 m. desde el espacio exterior al que desembarque el portal.

El acceso a las zonas comunes se dispondrá en conexión clara con la vía pública, adecuadamente tratada y sin barreras arquitectónicas.

6.2. USOS INDUSTRIALES.

Las edificaciones o instalaciones de cualquiera de los usos industriales establecidos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Observaran las exigencias de la normativa específica de aplicación que se encuentre vigente en relación con la actividad que se desarrolle y en particular las que se deriven de las Normas Urbanísticas y de las Ordenanzas de las NORMAS SUBSIDIARIAS, la establecida en las Normas Básicas de Edificación NBE-CT.79,CA.82 y CPI.91 y los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo e Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Contaran con las medidas correctoras necesarias para evitar las perturbaciones a la población y la violación de los límites de contaminación ambiental exigidos por la legislación vigente.

- No se permitirá el almacenamiento de productos inflamables, tóxicos o explosivos en edificios o zonas de carácter residencial.

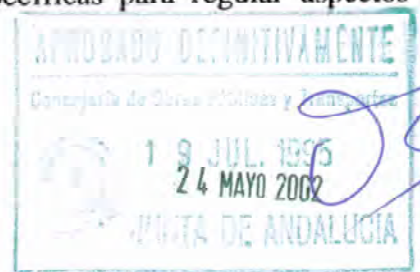
- Los locales para usos industriales contarán con accesos independientes del resto de los usos de la edificación con los que no podrán estar comunicados salvo en los casos de talleres artesanales cumpliendo las exigencias de protección contra incendios.

Dispondrán de aseos y luz e iluminación al exterior a través de huecos cuya superficie sea como mínimo el 5% de la superficie del local o la que el tipo de instalación requiera.

- Las instalaciones o implantaciones de maquinarias o equipos que se realicen en locales de uso industrial serán proyectadas o cuando menos supervisadas por técnico cualificado quien justificará ante el Ayuntamiento la idoneidad de las soluciones.

- Las conexiones a las redes municipales de servicios se adecuarán a las exigencias funcionales y capacidades de las mismas. Cuando las necesidades de las industrias requieran otras soluciones de suministro o vertido deberán exponerse previamente al Ayuntamiento quien establecerá las medidas a adoptar que en cualquier caso serán con cargo a los propietarios o solicitantes.

- El Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas específicas para regular aspectos no previstos o para concretar las soluciones adecuadas.





6.3 GARAJES.

Salvo en el caso de garajes anexos a viviendas familiares, deberán disponerse accesos independientes que tendrán tres metros de anchura mínima sin superar las rampas el 16 % de pendiente contando con una plataforma horizontal de 4 m. de profundidad en los puntos de acceso desde la vía pública.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,2 x 4,5 m., disponiéndose en locales ventilados según las exigencias reglamentarias y como mínimo con mecanismos de renovación del aire con capacidad para tres veces hora independientes de los de otros usos.

En el interior de locales de garaje no se almacenarán combustibles de ningún tipo salvo que se cumplan las exigencias de protección contra incendios.

6.4. USOS COMERCIALES Y DE OFICINAS.

Excepto en los casos de despachos profesionales con superficies inferiores a 150 m², los locales destinados a usos comerciales y de oficinas contarán con accesos independientes de los de uso residencial y se dispondrán en plantas sótano, baja o primera de las edificaciones.

Contarán con aseos y superficies de ventilación e iluminación al exterior en proporción no menor al 10 % de su superficie.

Su tratamiento exterior estará en consonancia con el edificio o el medio urbano donde se emplacen.

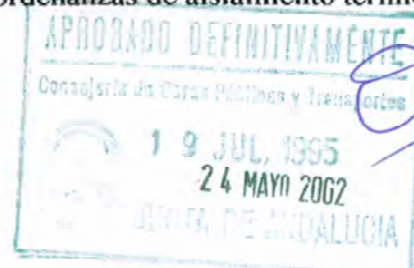
6.5. USOS RECREATIVOS.

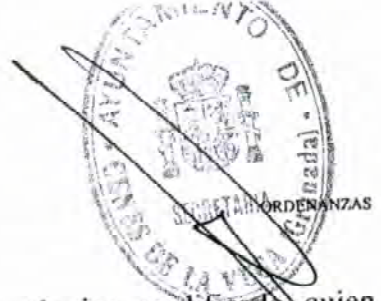
Las edificaciones o instalaciones para usos recreativos se adaptarán en todas sus partes a la reglamentación vigente.

Contarán con accesos independientes de otros usos que habrán de cumplir las condiciones de evacuación de la normativa de protección contra incendios.

Estarán dotados de aseos en la proporción establecida en el reglamento de espectáculos y con ventilación e iluminación al exterior a través de huecos de superficie mínima superior al 5 % contando con mecanismos que permitan una renovación de aire capacidad para seis veces hora el volumen.

Sus elementos constructivos y en particular los que los separen de usos residenciales y con el exterior observarán estrictamente las exigencias de las normas y ordenanzas de aislamiento térmico, acústico y de protección contra incendios.





Sus instalaciones serán realizadas bajo la supervisión de técnico cualificado, quien certificará ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los extremos referidos.

El Ayuntamiento podrá adoptar las medidas que considere portunas incluso el cierre del local cuando los ruidos, gases o vibraciones perturben el normal desarrollo de los usos residenciales. Igualmente se redactarán ordenanzas específicas cuando se considere necesario para la mejor regulación de los usos que produzcan efectos perturbadores.

6.6 EQUIPAMIENTOS.

Los edificios e instalaciones destinados al servicio y uso público deberán adecuarse a las exigencias específicas que en cada caso sean razonablemente requeridas en función del destino, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones que se deriven de la normativa vigente y en particular las Normas Básicas de Edificación.

El ayuntamiento podrá establecer cuantas determinaciones considere al mejor fin de las edificaciones y en particular su adecuación al medio urbano y arquitectónico.

