



TITULO II.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS





TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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 y 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.

2. CLASIFICACIÓN DE USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES

2.1. Definición

Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan previstos las Normas del Plan General.

2.2. 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 que no dificulten la ejecución del Planeamiento. Asimismo, serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

2.3. 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.

2.4. Usos Fuera de Ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General, que resultasen disconformes con las mismas será calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.



CAPITULO I. USO RESIDENCIAL





CAPITULO I. USO RESIDENCIAL

Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

- 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.

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

- c) Vivienda Protegida: Es aquella que cumple las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y en su caso superficie y diseño, establecidas reglamentariamente con carácter general o en cada uno de los programas en los planes locales o del sistema autonómico de vivienda y suelo.





CAPITULO II. USO PRODUCTIVO





CAPITULO II. USO PRODUCTIVO

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

1. USO AGROPECUARIO

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan generalmente 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 o de reparación o actividades asimilables.

Se divide en:

- a) Talleres artesanos: Son talleres de carácter individual o familiar, con la posibilidad de coexistencia con el uso residencial y tendrán por objeto el desarrollo de una actividad que esté excluida de licencia ambiental de actividades clasificadas. (Anexo VII del Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, o normativa que lo sustituya).

Es compatible con el uso residencial en planta bajo rasante, baja o piso.

- b) Pequeña Industria: Comprende pequeñas industrias y almacenes, con la posibilidad de coexistencia con el uso residencial y tendrán por objeto el desarrollo de una actividad que esté excluida de licencia ambiental de actividades clasificadas. (Anexo VII del Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, o normativa que lo sustituya).

La potencia instalada no superará los 30 KW y su superficie construida debe de ser inferior a 200 m² para industrias y de 500 m² para almacenes.

Es compatible con el uso residencial en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

c) Industria ligera: Se trata de industrias y almacenes, de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser tolerados en zonas de otros usos y tendrán por objeto el desarrollo de cualquier actividad que no esté clasificada como peligrosa y que pueda ser tolerada tras la implantación de las medidas correctoras de la correspondiente licencia ambiental de actividades clasificadas. (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, o normativa que la sustituya).

Su superficie construida debe de ser inferior a 1.500 m² para industrias y de 2.500 m² para almacenes.

Es compatible con el uso residencial en naves o edificios exentos, totalmente aislados.

c) Industria pesada: Se trata de industrias y almacenes, de gran tamaño, que requieren su instalación en zonas industriales y tendrán por objeto el desarrollo de cualquier actividad sujeta a la licencia ambiental de actividades clasificadas o a la correspondiente autorización administrativa establecida tras el procedimiento de evaluación de impacto ambiental. (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, o normativa que la sustituya).

Es incompatible con el uso residencial y aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

Quedan expresamente prohibidas en todo el territorio el término municipal de Gallur todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.



CAPITULO III. USO TERCIARIO





CAPITULO III. USO TERCIARIO

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo.

- **Hostelería.** Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., y servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos.
- **Comercio.** Servicio destinado a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.
- **Oficinas.** Servicio correspondiente a la prestación de servicios privados al públicos, o a actividades administrativas y burocráticas, tales como bancos, seguros, gestorías, administración de empresas, despachos profesionales, etc





CAPITULO IV. USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS





CAPITULO IV. 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.

1. USO DE EQUIPAMIENTOS

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

a.) Docente:

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

b.) Sanitario:

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

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.

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.

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.

f.) Asociativo:

Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

g.) Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

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.

i.) Equipamiento polivalente:

Es aquel que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo. Comprende los siguientes usos que pueden entenderse como algo informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos:

- Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicio de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- Defensa Nacional. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- Cementerios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Estaciones ferroviarias.

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:

a.) Administración:

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

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.

El Ayuntamiento establecerá para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese necesario la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados la constitución de alguna servidumbre por ser de utilidad pública.

