

que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.

— Formación de jardines, cuando no se trate de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

— Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública

#### 4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACION

##### 4.0. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Será de aplicación en la totalidad del suelo del Término Municipal de Cervera de Río Alhama con independencia de su clasificación.

##### 4.1. USOS

###### 4.1.1. Definiciones:

**USO CARACTERISTICO:** Es el que caracteriza una zona de ordenación, o el dominante en la utilización de una parcela.

**USO COMPATIBLE:** El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones de la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación específica.

**USO CONDICIONADO:** Aquellos que, no siendo propios de la ordenación característica de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico o mediante el establecimiento de condiciones de ocupación.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso característico, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

**USO PROHIBIDO:** El que no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas para cada zona.

###### 4.1.2. Clasificación de Usos:

**USO BASICO:** Corresponde a los usos fundamentales:

- Residencial.
- Económico.
- Dotacional.

###### 4.1.2.1. Uso Básico Residencial:

Uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías: Colectiva y Unifamiliar.

4.1.2.1.1. Colectiva: Viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común.

4.1.2.1.2. Unifamiliar: La situada en parcela independiente.

###### 4.1.2.2. Uso Básico Económico:

Comprende los usos Primario, Industrial y Servicios.

###### 4.1.2.2.1. Uso Primario: Comprende los usos siguientes:

— **AGRICOLA:** Usos correspondientes al cultivo y laboreo de la tierra.

— **GANADERO:** Usos que atienden al cuidado, crianza y aprovechamiento de los animales.

— **FORESTAL:** Usos que pretenden el aprovechamiento de los recursos de los bosques.

— **EXTRACTIVO:** Comprende los usos correspondientes a la extracción de materiales y explotación de canteras y minas.

###### 4.1.2.2.2. INDUSTRIAL: Comprende los usos de:

— **TALLERES Y PEQUEÑOS ALMACENES:** Uso que corresponde a locales destinados a la realización de artes y oficios o a la guardería, conservación y distribución de productos sin venta directa al público.

— **INDUSTRIAS Y ALMACENES COMPATIBLES CON OTROS USOS:** Comprenden la obtención, transformación, elaboración, conservación y distribución de materias y productos que se realiza en edificio exclusivo en zona mixta.

— **INDUSTRIAS Y ALMACENES EN POLIGONO:** Aquellas que por su actividad y/o tamaño no son asimilables por la trama urbana, siendo necesaria su localización en zonas o polígonos específicos.

4.1.2.2.3. **SERVICIOS:** Comprende los usos de: Terciario, Comercial, Residencial Público y Servicios del Automóvil.

— **TERCIARIO:** Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollan gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa, pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.

— **COMERCIAL:** El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados:

— **Comercio:** Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público.

— **Espectáculos y locales de reunión:** Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieran carácter de escena. Se exceptúan aquellos usos que quedan regulados por una normativa específica.

— **Bares, cafeterías, restaurantes:** Uso correspondiente a los locales destinados a ofrecer estos servicios, incluyendo posibles zonas de permanencia asociadas a los mismos.

— **USO RESIDENCIAL PUBLICO:** Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquel.

Se considerarán incluidos en este uso todos aquellos edificios cuya organización interna sea semejante a las instalaciones hoteleras.

— **SERVICIOS DEL AUTOMOVIL:** Comprende los siguientes usos pormenorizados:

— **Garaje-aparcamiento:** Uso que comprende los locales, edificios y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles no ligados a otro uso.

— **Gasolinera:** Instalación con aparatos para el suministro público de carburantes y lubricantes.

La reparación de automóviles tiene la consideración de actividad industrial.

###### 4.1.2.3. Uso Básico Dotacional:

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos: Espacios libres, Equipamientos e infraestructura.

4.1.2.3.1. **ESPACIOS LIBRES:** Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente.

4.1.2.3.2. **EQUIPAMIENTOS:** Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos:

— **CULTURAL-SOCIAL:** Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

— **RELIGIOSO:** Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc.).

— **SANITARIO:** Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

— **ASISTENCIAL:** Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

— **ESCOLAR:** Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preecolar, EGB, BUP y Formación Profesional.

— **DEPORTIVO:** Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o retringirse a los usuarios.

— **SERVICIOS PUBLICOS:** Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.

4.1.2.3.3. **Infraestructuras:** Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

#### 4.2. CONFORT Y SEGURIDAD

A este respecto deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

##### 4.2.1. Condiciones Generales:

###### 4.2.1.1 De los Locales y Edificios:

4.2.1.1.1. **Ventilación:** Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora. Esto sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

4.2.1.1.2. **Iluminación:** Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

4.2.1.1.3. **Pieza Habitable:** Aquélla en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda la pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

— Dar a una vía, calle o plaza.

— Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.

— Dar a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar al menos las condiciones del patio cerrado.

4.2.1.1.4. **Pieza No Habitable:** Aquélla en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios