

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 Ribafrecha con independencia de su clasificación.

4.2. USOS

4.2.1. 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 en 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.

4.2.2. Clasificación de Usos:

USO BASICO: Corresponde a los usos fundamentales:

- Residencial.
- Económico (Lucrativo).
- Dotacional.

4.2.2.1. Uso Básico Residencial.

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

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

4.2.2.1.2. Unifamiliar: La situada en parcela independiente.

4.2.2.2. Uso Básico Económico (Lucrativo):

Comprende los usos Primario, Industrial y Servicios.

4.2.2.2.1. Uso Primario: Comprende los usos siguientes:

- Agrícola: Uso 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.

4.2.2.2.2. 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 que edificio exclusivo en zona mixta.

— Industrias y almacenes en Polígono: Aquellas que por su actividad y/o tamaño no son asimilables por la trama urbana, siendo necesaria su localización en zonas o polígonos específicos.

4.2.2.2.3. Servicios: Comprende los usos de: Terciario, Comercial, Hotelero 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 aquellas.

— Comercial: El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados:

— Comercio: Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta del 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 confieren 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 Hotelero: Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquél.

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

— Servicios del Automóvil: Comprendiendo 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.

4.2.2.3. 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 Infraestructuras.

4.2.2.3.1. 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.

4.2.2.3.2. Equipamientos: Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tienen 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 trasmisión 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. Puede ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

— Escolar: Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preescolar, 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 restringirse a los usuarios.

— Servicios Públicos: 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, comisarías, cementerios, etc.

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

4.3. CONFORT Y SEGURIDAD

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

4.3.1. Condiciones Generales:

4.3.1.1. De los Locales y Edificios:

4.3.1.1.1. 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.

4.3.1.1.2. Iluminación: Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial interior 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.

4.3.1.1.3. Pieza Habitable: Aquella 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 de patio cerrado.

4.3.1.1.4. Pieza no habitable: Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

4.3.1.1.5. Habitación en segundas luces: Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

4.3.1.1.6. Oscurecimiento de Locales: Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y descrecional de su interior.

4.3.1.1.7. Usos permitidos en sótanos: Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.3.1.1.8. Usos permitidos en Semisótanos: Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así se aplicará el apartado anterior.

4.3.1.2. Usos permitidos bajo cubierta: No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio.

Se consideran habitables los attillos que cumplan las condiciones