

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.1. Clases de usos del suelo y de la edificación.

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):

- a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
- b) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.
- c) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).
- d) Por su incidencia ambiental: Inocuos o Calificados sujetos a trámite de prevención ambiental, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y disposiciones posteriores)
- e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
- f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
- g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Cuadro 1

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDAD URBANÍSTICAS	DIVISIONES TIPOLOGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES		ACTIVIDADES	
a. Por su nivel de definición en el planeamiento.	Globales		Primario, Residencial, Industrial, Terciario, Equipamiento, etc.	
	Pormenorizados		Ganadero, industria transformación, almacén, Hostelería, Enseñanza superior, etc.	
b. Por su producción económica.	Productivos	Primarios	Pesca, apicultura, agrario, minero.	
		Secundarios	Industrias en general, energía.	
	No productivos	Terciarios o servicios(consuntivos)	Almacenes, servicios, comercios, oficinas, deportivo, religioso, cultural, asistencial, etc.	
c. Por su tolerancia o compatibilidad	Permitido	Admisibles	Exclusivos	Vivienda unifamiliar, bajo comercial.
			Excluyentes	Industrias peligrosas, aeropuertos, militar, carretera.
			Alternativos	Vivienda/oficina, vivienda/industria, comercio/deportivo.
		Limitados	Compatibles	Vivienda/taller, comercial/vivienda, industria/servicios.
			Condicionantes y principales o dominantes.	Militar/vivienda, deportivo/restaurante.
			Condicionados y secundarios o complementarios.	Vivienda/garaje/taller, industria/almacén.
		Prohibidos	Incompatibles	Religioso/industria, parque/vivienda, Carretera/jardín.
		Ilegales	Construcción sin licencia en zona verde, etc.	
d. Por su incidencia ambiental	Inocuos		Todos los no sujetos a trámite de prevención ambiental	
	Calificados	Calificación Ambiental Autorización Ambiental Unificada Autorización Ambiental Integrada	Sujetos a trámite de prevención ambiental según Ley 7/2007, Ley 16/2002 y disposiciones posteriores	
e. Por su temporalidad	Permanentes, temporales, provisionales.		Según clase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuera de ordenación".	
f. Por la naturaleza de su utilización	Públicos	Usos públicos y servicios públicos	Gratuitos	Parques, Enseñanza, museos, carreteras.
			Tasados o de pago	Peajes, deportes, espectáculo, comercial, aparcamiento.
			Limitados	Parques, vías, iglesia, comercio, gasolinera.
			Restringidos	Teatro, colegios, hoteles, hospitales.
	Privados	Exclusivos abiertos	Individuales	Vivienda, taller, industria, despacho
			Colectivos	Club, asociación, casino, fundación.
g. Por la titularidad del dominio (o la posesión y explotación de la actividad)	Públicos		Demaniales naturales	Mar, playas, ríos, montes.
			Demaniales artificiales	Carreteras, calles, jardines, parques.
	Privados		Patrimoniales públicos	Edificios, montes, sector público.
			De Entidad Local	De propios y comunales reg. espec.
			Particulares	Individuales o colectivos.

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de estas Normas del Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandatos del Plan o por ser potestad de los particulares al establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

3. Estos criterios tendrán su correspondencia con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) vigente en cada momento de aplicación de la presente norma y de acuerdo con lo establecido por el Instituto Nacional de Estadística.

Art. 6.1.2. Usos globales y pormenorizados.

1. A efectos de las determinaciones del planeamiento, se establecen los siguientes usos globales:

- a) Uso sector primario
- b) Uso Industrial
- c) Uso Residencial de Viviendas
- d) Uso Terciario
- e) Uso equipamiento comunitario
- f) Uso de infraestructuras y Servicios Básicos

2. Los anteriores usos globales dominantes pueden desarrollarse en usos más detallados o pormenorizados, con tipologías y situaciones relativas y naturaleza de su utilización, que definen zonas o subzonas con destinos específicos de usos pormenorizados, con arreglo al siguiente esquema (CUADRO 2):

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Cuadro 2

USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)		USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo).				
		Por el destino específico dominante		Por la tipología de edificación o uso y situación relativa	Por la naturaleza de su utilización	
I. ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVOS	a) Uso Primario	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, sitio.		No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa	Público (libre o restringido) o privado
		Productivo	Agrícola, ganadero Forestal, hidráulico, minero.			
Cultural		Arqueológico, antropológico, histórico, típico.				
	b) Uso Industrial	Industrias, talleres, almacenes, garaje-aparcamiento, estaciones de servicio		Según categorías por tamaño, tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)	Público o privado	
II. ECONÓMICAMENTE CONSUNTIVOS O NO PRODUCTIVOS	c) Uso residencial	V.P.O.	Promoción pública Promoción privada		Unifamiliar entre medianeras, en hilera, aislada y pareada, plurifamiliar, (ver Título VII).	Privado
		Vivienda renta libre				
	d) Uso Terciario	Comercial, oficinas, hostelería, hoteles, etc.		Por su situación en cualquiera de las tipologías de vivienda en edif. exclusivo, en bajos, etc.	Público o privado	
	e) Espacios libres o Zonas Verdes	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)	Sistemas generales. (nivel ciudad). Sistemas locales. Parcelas aisladas.		Sólo instalaciones auxiliares o complementarias aisladas.	Público o privado
	e) Uso público de equipamiento comunitario	Administrativo, Docente, Asistencial, Cultural, religioso, mercados, sanitario, militar, recreativo, etc.		Aisladas, en edificios de otros usos, o en cualquier situación.	Público, libre o restringido	
	f) Redes de infraestructuras, de comunicaciones y servicios públicos	Infraestructuras de Comunicaciones.	Vías, plazas, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, etc.		Edificación instalaciones auxiliares al servicio uso específico; zonas de influencia y servidumbres.	Público
Servicios públicos		Eléctrico, correos, teléfono, canales.				

Art. 6.1.3. Usos según su tolerancia o compatibilidad.

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de estas Normas (CUADRO 1):

- a) **PERMITIDOS**
- b) **PROHIBIDOS**

2. Son usos **PERMITIDOS**, los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos permitidos, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser (ver CUADRO 1):

- a) **Admisibles;** y
- b) **Limitados.**

3. Son usos **admisibles** (también denominados en estas Normas como *admitidos*), los que le Plan designe como tal, que podrán ser a su vez:

- a) **Exclusivos**, los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).
 - b) **Excluyentes**, aquellos que, de existir ya o implantarse "ex novo" en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.
 - c) **Alternativos**, aquellos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.
4. Son usos **limitados**, los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y que pueden ser:
- a) **Compatibles**, aquellos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:
 - * Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
 - * Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.
 - * Con ambas condiciones de usos y situaciones relativas cruzadas recíprocamente.
 - b) **Condicionales**, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso **principal** de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.
 - c) **Condicionados**, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso **secundario o auxiliar**, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.
5. Son usos **PROHIBIDOS**, aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, modalidad o disciplina. Los usos prohibidos, podrán ser:
- a) **Incompatibles**, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:
 - * Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
 - * Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
 - * Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.
 - b) **Ilegales**, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

Art. 6.1.4. Usos según su incidencia ambiental

1. Los usos y actividades económicas, desde el punto de vista de su salubridad o características físicas de sus efectos en el medio ambiente, pueden ser (CUADRO 1):
 - a) **Inocuos**, los que no producen efectos directamente perjudiciales a la salud o al medio ambiente.
 - b) **Perjudiciales** o contaminantes, los que, en diferentes grados, producen o pueden generar efectos nocivos o perjudiciales a la salud, directa o indirectamente, y contaminan el medio ambiente urbano o rural, la fauna, la flora y sus biotopos.
2. Los usos contaminantes vienen regulados, en su procedimiento de prevención y calidad ambiental, por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Reglamentos que la desarrollan, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, y demás disposiciones estatales, autonómicas y locales en materia medioambiental que resulte de aplicación en su caso.

Son instrumentos de prevención y control ambiental según la citada Ley 7/2007:

- a) La autorización ambiental integrada (AAI)
- b) La autorización ambiental unificada (AAU)
- c) La evaluación ambiental de planes y programas (EIA).
- d) La calificación ambiental (CA)
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental

Art. 6.1.5. Usos según su temporalidad.

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales o provisionales.
2. Son **Temporales**, aquellos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados "en precario", cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara "fuera de ordenación" bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, reforma para adecuación a normativa vigente, continuidad o traspasos
3. Son **Provisionales**, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planos, pueden autorizarse con carácter eventual.

Art. 6.1.6. Usos según la naturaleza de su utilización.

Según la naturaleza de quienes puedan utilizar los usos o actividades, éstos se dividen en:

1. Usos **PÚBLICOS** o actividades abiertas al público (usos y servicios públicos), con independencia de la titularidad del dominio del bien. Pueden ser de uso público (general o especial), servicio público o servicios privados de interés público (servicios públicos virtuales o impropios).
2. Usos **PRIVADOS** o actividades ejercitadas con carácter privativo del derecho, excluyente de aquellas personas o grupos no autorizados expresamente por el titular del dominio o poseedor de la actividad, bien sean de dominio público o privado, indistintamente.

Art. 6.1.7. Usos según la titularidad del dominio o la posesión.

1. Los bienes muebles o inmuebles pueden ser de dominio público o de propiedad privada (Art. 338 del C. Civil). La división y clasificación de estos bienes aquí contenidos se hace a los efectos exclusivos de ordenación de las presentes Normas, sin perjuicio de las particularidades jurídicas de los regímenes legales vigentes.
2. Los bienes de dominio público, cuya titularidad comprende el vuelo, el suelo y el subsuelo, podrán estar destinados a utilización directa por la Administración o por los particulares, diferenciándose según su destino en: de uso público propiamente dicho y servicios públicos.
3. Los bienes de dominio privado, entre los que también se encuentran los patrimoniales de la Administración, pueden ser destinados a prestar actividades de interés o utilidad pública o servicios públicos, servicios privados, diferenciándose:
 - a) **Servicios públicos** de gestión privada por concesión, arriendo o concierto (farmacias, notarios, registradores, gasolineras, instalaciones eléctricas de alta tensión, teléfono, gas, etc).
 - b) **Servicios privados de interés público** o servicios públicos virtuales o impropios, los que bien por autorización previa de la intervención pública reglamentada, bien por su actividad abierta al público en general, son establecimientos privados de utilidad pública, empresas de interés nacional y servicios privados de interés público (colegios privados, clínicas, comercios, oficinas, hostelería, etc).
 - c) **Usos o actividades privadas**, de titularidad privada, abiertos al público en general, y exclusivos (privativos o restringidos).

Art. 6.1.8. Clasificación general de las actividades y usos en el territorio.

1. Las actividades económicas y usos en territorio, ordenadas por sistemas homogéneos de usos globales, y éstos en subsistemas de usos pormenorizados (CUADRO 2), en virtud de la identificación de los usos y actividades contenidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), por divisiones, agrupaciones, grupos y subgrupos, según las de rúbricas de las mismas, juntamente con las características dominantes de salubridad y naturaleza de la utilización de cada grupo de actividades, se pueden agrupar en 6 sistemas de usos globales, 18 subsistemas de usos pormenorizados y 43 grupos de actividades homogéneas, desde el punto de vista urbanístico y para los fines del Plan General. Tal clasificación permite diferenciar:
 - a) Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.
 - b) Pesca.
 - c) Industrias Extractivas.
 - d) Industrias Manufactureras.
 - e) Producción y Distribución de Energía Eléctrica, Gas y Agua.
 - f) Construcción.
 - g) Comercio: reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales de uso doméstico.
 - h) Hostelería.
 - i) Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

- j) Intermediación financiera.
- k) Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.
- l) Administración Pública, Defensa y Seguridad Social Obligatoria.
- m) Educación.
- n) Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales.
- o) Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad. Servicios personales.
- p) Hogares que emplean personal doméstico.
- q) Organismos Extraterritoriales.

2. Para la interpretación de los usos y actividades clasificadas en el número anterior, se estará con lo contenido en las definiciones y criterios en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas vigente en el momento de aplicación.

3. Todos los usos y actividades anteriores, susceptibles de ubicarse en un espacio o territorio, suelo o techo construido, se identifican, en los planos y en las presentes Normas, según los criterios de su ordenación tipológica que se han expuesto en esta Sección 1, superponiéndolos a los espacios o zonas de los planos y en los edificios o instalaciones que los puedan contener, según las situaciones relativas de la sección 2 siguiente.

4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidos, o limitados, serán admisibles en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisibles en ese espacio o lugar concretos; o que caso de ser sometidos al trámite de prevención ambiental que resulte aplicable se consideren no viables, a los efectos ambientales.

5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados (por el valor específico que caracteriza la zonificación o subclasificación que, en su virtud, se otorgue al espacio que los contiene) con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público calificados por el Plan como Espacio Libre Público o Equipamiento Público o Privado, no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

SECCIÓN SEGUNDA - SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.9. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio.

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones que quedan definidas gráficamente en el cuadro 4:

- a) En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:
 - En un piso o subparcela sujeta a propiedad horizontal.
 - En la planta baja.
 - En el semisótano (con o sin patio inglés).
 - En el patio interior de manzana.
 - En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.
- b) En varios pisos incluidos la planta primera.
- c) En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.
- d) En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.
- e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.
- f) En la totalidad o parte de la parcela, exclusiva o no para tal uso o actividad.

También podrán darse varias actividades que compartan un mismo local, siempre que cada una de ellas cumplan las condiciones técnicas y urbanísticas exigibles y los usos sean compatibles entre sí.

La exigencia de edificio exclusivo para la implantación de una actividad implica que el establecimiento al menos debe tener delimitado su propio terreno y acceso directo e independiente desde la vía pública, con independencia de que comparta o no la parcela con otros edificios o locales.

Art. 6.1.10. Situación relativa del edificio respecto a otros.

El edificio, dependiendo de la tipología existente y de las Ordenanzas de la zona, puede hallarse:

- a) Medianero contiguo o adosado a otro u otros (manzana cerrada, en línea entre medianeras o adosado o pareado).
- b) Aislado por los cuatro costados con espacios libres en el retranqueo o las lindes en su propia parcela; bien en parcela suficiente en parte de una manzana completa.

Art. 6.1.11. Situación relativa al uso de la zona.

1. El uso o actividad y el edificio o local que lo alberga puede hallarse, en relación con el uso global o pormenorizado predominante o condicionante de la zona concreta en que se ubique, en algunas de las siguientes situaciones:

- a) En una zona con el mismo uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido, sea principal o secundario (condicionante o condicionado), es admisible.

- b) En una zona con distinto uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido (principal o secundario) es solamente limitado y compatible con el uso del entorno, según las Ordenanzas.

2. La actividad concreta pretendida o examinada puede ocupar una parte del edificio en el que el resto de las actividades que alberga sean del mismo tipo de uso y actividad económica o del mismo uso pormenorizado o incluso de distinto uso del que se pretende instalar. En todo caso, se comprobará si la actividad que se pretende es permitida, admisible o limitada, y cumple las condiciones ambientales de la Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y es admisible a los efectos ambientales según el procedimiento de prevención ambiental aplicable, siendo compatible con los usos o actividades del resto del inmueble; no obstante, el derecho que asiste al resto de los propietarios del mismo a oponerse por razones justificadas, será tenido en cuenta para otorgar la licencia sin perjuicio a terceros.

Art. 6.1.12. Situaciones relativas del edificio según el uso de la zona.

1. Considerando las dos posiciones relativas del edificio respecto a la tipología de la zona y las dos situaciones relativas al uso dominante en la misma, se obtienen las cuatro situaciones siguientes, con arreglo al CUADRO siguiente:

1ª Situación: Edificio medianero en zona con el mismo uso dominante que el principal solicitado o que admite el secundario pretendido.

2ª Situación: Edificio medianero en zona con distinto uso dominante que el principal solicitado o que admita el uso principal o secundario pretendidos.

3ª Situación: Edificio aislado en zona con el mismo uso.

4ª Situación: Edificio aislado en zona con distinto uso, bien sea urbana o rural, por necesidad de ubicar la actividad peligrosa pretendida en lugar alejado de núcleos urbanos.

Cuadro 3

Tipología o Situación del Edificio	En Zona mismo Uso (Admisible)	En Zona Distinto Uso (Limitado)
Entre medianerías	Situación 1ª	Situación 2ª
Aislado	Situación 3ª	Situación 4ª

Art. 6.1.13. Situaciones relativas de las actividades en general.

1. Cruzando todas las posibilidades de ubicación de las actividades en los pisos y niveles de la edificación con las siguientes situaciones obtenidas en el Art. anterior, se representan en el CUADRO 4 las veinte situaciones relativas de ocupación de un uso.

SECCIÓN TERCERA - COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONAS

Art. 6.1.14. Regulación de la compatibilidad de usos y actividades limitadas en zonas residenciales.

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas), y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las actividades de producción y de las de reproducción permitidas, pero limitadas, para zonas residenciales.

2. Se establecen tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades englobadas en idéntico "subgrupo" (rúbricas de cuatro dígitos) o en idéntico "grupo" (rúbrica de tres dígitos), cuando no existan subgrupos diferenciados, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), del siguiente modo:

- a) **Máximo porcentaje de ocupación en planta baja** que regula la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificadas o libres).
- b) **Superficies máximas** totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.
- c) **Planta de pisos** de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regula la distribución en altura de las actividades (según la situación y posición relativas de la actividad).

3. El establecimiento de la superficie máxima y la distribución vertical de las actividades compatibles con el uso residencial vendrán regulados para cada uso pormenorizado.

Art. 6.1.15. Relaciones de incompatibilidad entre actividades en zonas residenciales.

1. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que, por virtud del mismo ocupen locales con superficie excesiva o por debajo de la mínima en relación a lo permitido en cada manzana o establecimiento, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE.

2. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el Plan por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendiesen conservar su destino y actividad disconforme con el Plan y en perjuicio de los usos residenciales.

3. No se permitirán ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan la superficie máxima establecida,

GRAFICO DE POSICIONES RELATIVAS DE OCUPACION DE UN USO EN EL MISMO EDIFICIO Y SEGUN LA SITUACION DE ESTE EN LA ZONA				
Uso/Actividad en el Edificio o Instalación (Pos. Relativa)	Edificio entre Medianeras		Edificio Aislado	
	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)
	Situación 1*	Situación 2*	Situación 3*	Situación 4*
a EN UNO SOLO DE LOS NIVEL PATIO 1ª MANZANA BAJA INT. SEME SOTA STN	1.a	2.a	3.a	4.a
b PISOS	1.b	2.b	3.b	4.b
c BAJA Y SOTANOS	1.c	2.c	3.c	4.c
d PRIMERA BAJA Y SOTANOS	1.d	2.d	3.d	4.d
e EXCLUSIVO	1.e	2.e	3.e	4.e

4. Cuando la actividad para la que se solicita licencia de apertura o reforma estuviere en un grupo de actividades o usos comprendidos en un uso pormenorizado señalado como Limitado en las Normas Particulares, a efectos del cómputo de su compatibilidad respecto de otros usos existentes en la misma manzana, se compatibilizarán las superficies de uso pormenorizado iguales a que pertenezca la actividad solicitada y que vengan señalados como Limitados o Prohibidos para dicha zona en las Normas Particulares, sin considerar los usos Admisibles de la misma serie y uso pormenorizado, y aplicándose el porcentaje de ocupación por manzana correspondiente a la serie de dicha actividad solicitada. Las licencias se concederán atendiendo al orden de fecha de solicitud hasta agotar el porcentaje establecido. Cuando la actividad solicitada sea Admisible en las Normas Particulares, para el uso pormenorizado y zona a que pertenezca, procederá su autorización, con las limitaciones de superficie total por local y situación o posición que le sean de aplicación. Si estuviere Prohibida, no procederá en ningún caso.

5. Cuando un mismo establecimiento ocupase una superficie en planta baja igual o superior al porcentaje máximo fijado para el total de los grupos de su misma serie, incompatibilizará la apertura de cualquier otro de la misma serie a que se refiere el número 3 del artículo anterior; pero no a otros comercios o usos de las otras series.

6. Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE, no siéndoles de aplicación las limitaciones del artículo anterior. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

Art. 6.1.16. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso y tipología en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de anchura.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. En la exención total o parcial, para su aprobación por los servicios técnicos municipales, deberá quedar debidamente justificada la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPITULO SEGUNDO

USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

Art. 6.2.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por usos y actividades agrarias o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas.

2. Se divide en seis usos pormenorizados o grupos de actividades:

a1) **Caza y Pesca**, comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos.

a2) **Silvicultura y servicios forestales**, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales.

a3) **III. Producción ganadera y avícola**, comprende la explotación de ganado bovino, ovino, caprino y equino, porcino, avicultura y otras explotaciones ganaderas; excluyéndose los jardines zoológicos... Se incluye en este grupo, a efectos de este Plan, los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio, de animales de compañía y domésticos (perreras, guarderías, etc.)

a4) **Grupo IV. Producción agrícola**, comprende la producción y cultivo agrícola.

a5) **Grupo V. Servicios agrícolas y ganaderos**, comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación.

a6) **Grupo VI: Industrias Extractivas**, comprende actividades de extracción, exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos. Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las Plantas clasificadoras de áridos.

Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado (en el que de acuerdo con el apartado 3 de este artículo no se permitirá la estabulación permanente), sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también podrán admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales son los agrícolas, siempre que estén ligados a vivienda y se produzca en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana

3. Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,

Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.

4. Las actividades extractivas del grupo a6 se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por el Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.993, y en todo caso a las normas particulares del suelo no urbanizable.

5. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas de estas Normas. En cualquier circunstancia la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud de la legislación urbanista aplicable.

6. En atención a la especial vinculación de la ciudad con el uso ecuestre y teniendo en cuenta la importancia económica, turística, histórica y etnográfica de las instalaciones tradicionales destinadas a este uso histórico de estabulación que se encuentran en la trama urbana (Instalaciones de la Real Escuela en la Avenida Duque de Abrantes, Depósito de Sementales y Escuela Hípica Municipal de Chapín, las mismas no se considerarán a ningún efecto como fuera de ordenación, pudiendo ser objeto de obras de mejora y ampliación siempre con el consiguiente cumplimiento de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

7. Así mismo, tendrán idéntica consideración las instalaciones del Zoobotánico de la ciudad, incluida su ampliación prevista en los terrenos adyacentes.

CAPITULO TERCERO

USO INDUSTRIAL (Uso Global “b”)

Art. 6.3.1. Definición y clasificación general.

1. Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.

De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

b1. Gran industria: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales en serie, e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Comprende las instalaciones industriales de producción y transformación de metales, industrial de mineral, industria química y petroquímica, industria textil, papelería y del cuero, industrias agroalimentaria y otras de similares características. Se incluyen en este apartado las instalaciones dedicadas a la valorización, incineración y eliminación de residuos, así como las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

Las actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y Autorización Ambiental Unificada (AAU), así como las que someten a Calificación Ambiental (CA) por no superar los umbrales de ambos trámites de prevención, según Anexo I de la Ley 7/2007 se consideran incluidas en este grupo.

Se distinguen dos subcategorías:

b1a: incompatible con el medio urbano. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran las siguientes: Refinerías de petróleo bruto; Centrales térmicas, centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW.; Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

b1b: compatible con el medio urbano. Se incluyen en esta subcategoría aquellas que no estén incluidas en la anterior.

b2. Pequeña Industria: Que comprende aquellas actividades cuya función principal es la reparación y obtención de bienes y productos para consumo doméstico, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, y suele existir venta directa al público. Comprende los talleres de carpintería metálica, talleres de carpintería de muebles, talleres de género de punto y textiles, talleres de reparaciones eléctricas y/o electrónicas y demás talleres industriales, así como las lavanderías, talleres de edición de prensa e imprentas, talleres de orfebrería, y en general las actividades sujetas a Calificación

Ambiental (CA) en su punto 13 según Anexo I de la Ley 7/2007, no vinculadas a las categorías siguientes.

Igualmente, se incluye la industria auxiliar del automóvil, como son talleres de reparación y mantenimiento, lavado y engrase.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

A los efectos previstos en este plan, se incluyen en este grupo los garajes y aparcamientos, las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, así como las estaciones de servicios para venta de combustibles.

b4. Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, excluidas pues la venta directa al público. Se exceptúan los almacenes que formen parte de comercios, oficinas y cualquier uso no industrial.

Se incluyen en este grupo las Bodegas de almacenamiento y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores y otros vinos especiales, incluido su embotellado en las mismas instalaciones.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la Ley le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Regulatorias de los Usos Industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

4. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos, debiéndose gestionar dicho punto limpio por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Art. 6.3.2. Localización y compatibilización de los usos industriales

1. **Gran Industria (b1):** Para cada subcategoría se establecen las siguientes localizaciones:

a) Gran Industria incompatible con el medio urbano (b1a).

Por su peligrosidad y su incidencia ambiental se ubicarán fuera de suelo urbano o urbanizable (sectorizado y no sectorizado), distando al menos 2 Km. del límite exterior de cualquiera de estos suelos, tanto del núcleo principal como del resto de núcleos del término municipal.

Las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos, se localizarán también fuera del núcleo urbano, sin perjuicio de las determinaciones particulares del suelo no urbanizable. Se exceptúa las instalaciones solares y fotovoltaicas, que formen parte de las edificaciones según legislación sectorial.

b) Gran Industria compatible con el medio urbano (b1b)

Las actividades industriales clasificadas en esta categoría deberán situarse con carácter general en zona de Actividades Económicas.

Las bodegas de elaboración y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores u otros vinos especiales, así como las industriales auxiliares a la actividad bodeguera, se permitirán en zonas de distinto uso y en áreas urbanas de mezcla de usos, en la posición de edificio exclusivo.

Las instalaciones de gestión de residuos que no conlleven actividades de valorización, incineración y eliminación, podrán situarse así mismo en zona de actividades económicas.

2. Pequeña Industria (b2)

Las industrias definidas en el artículo anterior como Pequeña Industria, además de permitirse en Zonas de Actividades Económicas sin más limitaciones que las propias de la zona, podrán ser compatibles con la zonificación residencial siempre que se ubiquen en edificio exclusivo o en planta baja y sótano, y siempre que su incidencia ambiental en la generación de residuos, vertidos y emisiones a la atmósfera se minimice hasta límites admisibles según normativa sectorial aplicable y además se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie construida inferior o igual a 300 m².
- Potencia Instalada inferior o igual a 20 Kw.
- Horario funcionamiento diurno: 7 – 23 horas.

Los talleres de carpintería metálica y cerrajería, carpintería de madera, talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general, lavado y engrase de vehículos a motor, obradores de panadería y pastelería, y demás cuyas características técnicas sean similares, solo se permitirán en edificio exclusivo, con independencia del uso global de la zona de ordenanzas, debiendo cumplir las demás condiciones de limitación del párrafo anterior.

3. Actividades de transporte y aparcamientos (b3)

a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

Se establecen las siguientes categorías según las formas de utilización y situación de los garajes-aparcamientos:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento particular, tanto individual como de uso comunitario. Se permitirá en edificio exclusivo o formando parte de un edificio con otros usos básicos o pormenorizados como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso, en caso de que formen parte de un edificio, sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento de uso público, destinado principalmente a rotación, de titularidad privada, pública o en régimen de concesión. Se permitirá en edificio exclusivo, en plantas baja y sótano de edificio de otros usos; o en el subsuelo de un espacio público o privado.

Categoría 3ª: Aparcamiento en superficie, público o privado.

b) Estaciones de servicios (b3b)

Los proyectos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

- Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o previstas en el planeamiento de uso residencial o dotacional de cincuenta (50) metros; dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Las estaciones de servicio estarán prohibidas en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, de uso pormenorizado residencial, admitiéndose en el suelo de uso actividades económicas, siempre que se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y con un vial perimetral principal o de acceso viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno en aplicación de lo establecido en el art. 52 de la LOUA, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones impuestas en el artículo 12.2.6.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, publicado en BOE nº 47 de 23 de febrero de 2013, y dentro de las denominadas “Medidas en el ámbito del sector de hidrocarburos” (Título V de dicho Decreto), el artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, incluyéndose entre estos cualquiera de los usos pertenecientes a los usos globales B, D o E del Título VI de las Normas urbanísticas del PGOU, siempre que no sean usos prohibidos por su tolerancia o compatibilidad.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin.

Sólo se permitirán en zona residencial, edificio exclusivo y aislado, los dedicados al transporte de personas, mientras que los que se dedican al transporte de mercancías sólo se admitirán en zonas actividades económicas.

Caso de que las actividades de transporte lleven asociado almacenamiento de dichos productos, se regularán por el uso pormenorizado de Almacenes.

Las agencias de mensajería y las de transporte minorista podrán operar en zonas residenciales, siempre que dispongan de local con capacidad suficiente para el aparcamiento de toda su flota en su interior, y para realizar las labores de carga y descarga en el interior de su local en horario diurno. No obstante, en calles de tráfico intenso y de poca dimensión, en zonas residenciales que puedan considerarse saturadas de tráfico, podrá prohibirse esta actividad si pudieran generar impacto negativo en el tránsito de vehículos. Podrán asemejarse a lo anterior las empresas que por su actividad generen reparto continuado de mercancías, salvo que la flota de vehículos sea un máximo de dos vehículos tamaño turismo, con espacio reservado para ellos en la vía pública con permiso municipal, o su equivalente en tamaño para motocicletas.

4. Almacenes (b4)

Su localización vendrá determinada en función de la peligrosidad de los productos o materias almacenadas y nivel de riesgo de incendios que resulte. Atendiendo a ello, se distinguen tres tipos:

- **Riesgo Bajo:** Además de permitirse en zona de actividades económicas, se podrán instalar en zonas residenciales, posición baja, sótano o edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

- **Riesgo Medio:** Además de permitirse en zona de actividades económicas se podrán instalar en zonas residenciales, sólo edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.
- **Riesgo Alto:** Solo se admitirán en zonas de actividades económicas, excepto los almacenamientos al por mayor de productos químicos que supongan un riesgo notable sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc, así como los almacenamientos al por mayor de residuos peligrosos, que sólo se permitirán en suelo no urbanizable. Quedan expresamente prohibidos en todo el término el almacenamiento o depósito temporal de residuos radioactivos.

El cálculo del nivel de riesgo se determinará conforme al Reglamento de Protección contra Incendios y Seguridad en Establecimientos Industriales y disposiciones posteriores.

Art. 6.3.3. Condiciones de los establecimientos de los usos industriales

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Real Decreto 486/1997 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

b1. Gran Industria

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción.
2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.
3. Condiciones ambientales: Los residuos de cualquier tipo que se originen en el desarrollo de la actividad se pondrán a disposición de gestor autorizado para su reciclaje, valorización y en el último caso para su eliminación controlada. En todo caso, la gestión de los residuos calificados como urbanos o municipales cumplirá las determinaciones que establezca el órgano municipal competente.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

b2. Pequeña Industria

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción.
2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria
3. Condiciones ambientales: Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán iguales a las exigidas en el art. 6.3.3.1

Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y trasladándose a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterán al suelo directamente.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos

b3a Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no releva a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. **Dotación de aparcamientos:** Será la señalada para cada tipología en el Capítulo cuarto del Título séptimo de las presentes Normas

Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de personas con movilidad reducida.

Para parcelas existentes en el suelo urbano consolidado, cuando el frente de fachada del solar fuese menor de nueve (9) metros o esté en calles existentes peatonales o de anchura inferior a seiscientos (600) centímetros en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos

edificios de tipología F en solares existentes a la aprobación de este PGOU con superficie de solar inferior a trescientos (300) metros cuadrados, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio.

4. **Accesos:** el acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas, dispondrá de un espacio de espera de al menos trescientos (300) centímetros de ancho, salvo en calles de menos de 10 metros de anchura que será de cuatrocientos (400) centímetros. El fondo de este espacio de espera será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, como mínimo, con piso horizontal (pendiente máxima 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas. Se exceptúan del cumplimiento de estas determinaciones, en lo que respecta a la dimensión del fondo mínimo con piso horizontal, a las actuaciones llevadas a cabo en la zona de Ordenanzas A “Conjunto Histórico Artístico” reguladas en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título X de estas Normas; en este caso, el fondo mínimo podrá reducirse por causas justificadas hasta un mínimo de 300 centímetros.

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total y la posibilidad de acceso a dos calles, según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o en las condiciones marcadas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías. También podrá tolerarse en zonas de actividades económicas siempre que se justifique que se mantiene la dotación de aparcamiento obligatoria para la urbanización y lo contemplado en el Título VII para las condiciones de diseño de aparcamientos y viales en la tipología G.

Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de tres (3), cuatro (4) ó cinco (5) metros, según que den a calles de más de quince (15) metros, comprendidas entre diez (10) y quince (15) metros o menores de diez (10) metros, respectivamente. Estas dimensiones no serán de aplicación obligatoria para fincas catalogadas, ni para aquellas no catalogadas pertenecientes al Conjunto Histórico Artístico; en ambos casos primará la ejecución de huecos de proporción vertical, con el ancho estrictamente necesario para su funcionamiento.

Los garajes de categoría 1ª de menos quinientos (500) metros cuadrados de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada.

Los garajes con superficie comprendida entre quinientos (500) metros cuadrados y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el Código Técnico de la Edificación.

En los garajes de superficie comprendida entre dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán como mínimo de dos accesos para peatones.

Cuando una parcela tenga frente a más de una calle, se le podrá autorizar un vado por calle siempre que no se trate de zona de unifamiliares. Igualmente, en zonas de actividad económica, se le podrán autorizarse hasta dos vados en una misma calle siempre que se justifique su necesidad en relación con el funcionamiento de la actividad.

En los aparcamientos de Categoría 3ª (en superficie) los accesos peatonales en caso de coincidir con los accesos de vehículos deben contar con un ancho adicional al del acceso rodado de 1,50 m.

5. **Las rampas** rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y su anchura mínima será de 3,00 metros. Las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12% medida en el eje de cada sentido de circulación, y su anchura mínima será de tres metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje de cada sentido de circulación, será como mínimo de 6 metros.

Esta anchura de rampa debe ser anchura de paso libre de cualquier obstáculo, por lo que las rampas se deben dimensionar teniendo en cuenta que ningún elemento auxiliar (bordillos, puertas, expendedores, etc.) puede reducir su anchura.

6. Dimensiones **Plazas:** Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m.

Estas plazas se podrán diseñar:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente a la calle de tránsito.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la calle de tránsito entre 30° y 60°.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente a la calle de tránsito.

Dependiendo de la situación de la plaza ésta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta, por analogía, las consideraciones establecidas en el Art. 8.3.5. -2.4 de estas Normas “aparcamientos en la red viaria”, siempre que se adosen a Acerados Peatonales.

La reducción puntual de la anchura de la plaza por pilares u otros elementos nunca podrá generar dimensiones de anchura libre en ese punto menor de 2,20 metros.

En los aparcamientos privados ligados al uso de viviendas se podrá reducir el tamaño del 30% de las plazas a unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., indicándose en proyecto las plazas que se ajustan a estas dimensiones mínimas. Este porcentaje podrá ampliarse hasta el 50% cuando la vinculación sea a Viviendas de Protección Oficial.

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, no habrá limitaciones en el porcentaje admisible de plazas con dimensiones mínimas (2,20 x 4,50 m).

No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

7. **Viales.** Los garajes colectivos contarán con calles interiores de tránsito para el desplazamiento de vehículos, que deben dar acceso a cada plaza. Estos podrán ser de único sentido o de doble sentido, y deben tener las secciones mínimas establecidas en el siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas de **calles de tránsito** en aparcamientos:

TIPO APARCAMIENTO	UN SENTIDO	DOBLE SENTIDO
SIN APARCAMIENTO	2,75	5
EN LINEA	3	5
OBLICUO 30° A 60°	4,5	5
BATERÍA	5	5

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, las dimensiones mínimas de las calles de tránsito de doble sentido o de un sentido en aparcamientos en batería podrían reducirse hasta 4,50.

Cuando desde una calle de tránsito de un sentido se de acceso a una plaza de aparcamiento en oblicuo o en batería, se admitirá la reducción de la sección de la calle en ese punto de acceso siempre que se amplíe la anchura mínima exigida a dicha plaza, y se amplíe el ancho de las plazas de aparcamiento colindantes con ella. Cuando la reducción de la sección de calle sea entre 0 y 50 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 10 cm; cuando la reducción de la sección de calle sea entre 50 cm y 100 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 20 cm.

En los **cambios dirección** del trazado de las calles de tránsito se tendrá que tener en cuenta el sobre ancho necesario para el giro del vehículo. En este sentido siempre deberá ser posible inscribir una banda de 3m de ancho, cuyo eje sea un arco de circunferencia con radio mínimo 6 m., que absorba el cambio de dirección de la trayectoria.

Las calles de tránsito de los garajes se diseñarán proponiendo circulaciones para evitar la aparición de fondos de saco. En todo caso los fondos de saco que se planteen deberán diseñarse con calles de tránsito de doble sentido.

En cualquier caso los aparcamientos se diseñarán teniendo en cuenta los itinerarios peatonales necesarios para acceder a las plazas desde los distintos puntos de acceso.

8. **Montacoches.** Se considerará solución preferente la instalación de vehículos elevadores o montacoches en solares pequeños, en razón al ahorro de superficie de las rampas, cuyas medidas y normas se acogerán a la normativa vigente de aplicación. Se instalará uno por cada 25 plazas o fracción.

9. **Alturas.** La altura mínima libre dese suelo a techo o cualquier instalación o elemento colgante será de doscientos veinte (220) centímetros, tanto en las calles y espacios de circulación como en las plazas de aparcamientos.

10. **Aseos.** En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en garajes de rotación que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y por encima de diez plazas, un retrete y un lavabo separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

11. **Ascensores:** Todos los garajes públicos dispondrán de ascensores a razón del cincuenta por ciento (50 %) de núcleos de comunicación previstos según normativa sectorial, contando al menos con uno (1). Para un número impar de escaleras, se tomará como referencia el número par inferior

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía

12. **Ventilación:** Sin perjuicio de las determinaciones que establece el Código Técnico de la Edificación y los documentos básico de aplicación al respecto, el diseño y cálculos de los sistemas de ventilación en todos los garajes deberán cumplir la norma UNE 100-166-2004 o norma que la sustituya.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

b4. Almacenes

1. **Aseos y vestuarios:** En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, contará al menos con un aseo dotado de un retrete y un lavabo. Dicha dotación sanitaria se aumentará en un inodoro y un lavado, por cada grupo de 10 operarios o fracción.

2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250) centímetros. No obstante, en los espacios destinados a aseos podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. **Condiciones ambientales:** Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre, debiendo disponer de espacio suficiente en su interior para las labores de carga y descarga. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

La iluminación y ventilación deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

CAPITULO CUARTO

USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA (Uso Global "c")

Art. 6.4.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.
2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.
3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Residencial Unifamiliar: Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre Medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (D), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

Grupo II. Residencial Plurifamiliar: Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificio de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de manzana (F3).

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

Art. 6.4.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

Las condiciones de uso y superficies mínimas de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda de Protección Oficial y cumplirán las normas generales de edificación establecidas en el presente plan.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con baño o ducha y zona de dormitorio.

Art. 6.4.3. Condiciones de ventilación de las viviendas o apartamentos.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, el salón o salón comedor y otra pieza recaerá sobre calle, espacio libre público o patio vividero, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Art. 6.4.4. Altura de los Techos.

Se resolverá por las condiciones mínimas de Protección Oficial y el CTE.

Art. 6.4.5. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes exclusivamente, no admitiéndose accesos individualizados a cada vivienda desde espacio exterior de dominio público, ajustándose esta norma a las determinaciones del Título VII.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas y las condiciones de las viviendas para discapacitados se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y las Ordenanzas Municipales al respecto.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art. 6.4.6. Dotación de Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo dispuesto para cada tipología en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías.

CAPITULO QUINTO

USO TERCIARIO (Uso Global “d”)

Art. 6.5.1. Definición y clasificación general

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- d1. Hostelería y Esparcimiento
- d2. Comercio
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
- d4. Hospedaje
- d5. Recreativo

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:

d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: **Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música.**

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistiendo situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: **Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones.**

d2. Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. Comercial minorista, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación.

- I. Hipermercados (más de 2.500 metros cuadrados)
- II. Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)
- III. Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)
- IV. Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupos aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fabrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw. y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turísticas de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.), Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso no conlleven la presencia de público.

d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

c. Apartamentos Turísticos: Establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y regulados por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. **Establecimientos de juego y recreativos:** Casinos de juego, Salas de bingos, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Boleras, Salones de celebraciones Infantiles.

b. **Establecimientos de atracciones recreativas:** Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. **Establecimientos de actividades deportivas:** Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos de hostelería, como restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial colectivo o cualquier posición para edificio exclusivo distinto al uso residencial. Los bares musicales o pubs, debidos a las molestias por ruidos, vibraciones y los efectos indirectos que originan por la concentración de personas en su entorno, sólo se admitirán en edificios exclusivos y en edificios no exclusivos cuando el uso del edificio sea un uso no residencial.

En zonas de residencial unifamiliar, solo se admitirán los establecimientos de hostelería (restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares) y siempre en edificio exclusivo.

Los establecimientos de esparcimiento, como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones, en zona global residencial, debido a su incidencia ambiental sobre el entorno (ruidos, concentración de personas, tráfico rodado, etc.), sólo se permitirán en edificio exclusivo entre medianeras siempre que la superficie construida del establecimiento sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Para superficies mayores dichos establecimientos se ubicarán en edificio exclusivo y aislado; además deberán contar con aparcamientos propios a razón de 15 plazas de aparcamiento por cada 100 personas de su aforo reglamentario.

Los citados establecimientos de hostelería y esparcimiento podrán situarse en zonas de actividades económicas, sin ninguna limitación de situación y posición y aparcamientos, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

- Sin límite de distancias para las actividades de hostelerías siguientes: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quioscos, y entre éstas y los bares musicales y locales de esparcimiento.
- Cincuenta (50) metros entre bares musicales y entre éstos y los locales de esparcimiento.
- Cien (100) metros entre las actividades de esparcimiento: discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones.

Las distancias que se establecen anteriormente se aplicarán igualmente a las edificaciones en zona de actividades económicas cuando alguno de los límites de la manzana en la que se localicen diste menos de 25 m respecto a la zona residencial.

Estas limitaciones de distancias serán de aplicación tanto a locales de nueva implantación como a ampliaciones de los existentes.

La medición de distancia se efectuará siempre por el vial o camino vial más corto, medido desde el límite del local más cercano al establecimiento. A los efectos de este Plan se considerará "vial" o "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos de dominio público. A falta de ellos, lo serán los terrenos de dominio público o aquellos terrenos o zonas de uso público por las que transiten los peatones.

d2 Comercio

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida destinada a venta directa al público sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo; esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que solo se admitirán en edificio exclusivo. También podrán ubicarse en aquellas plantas distintas a la baja de edificios existentes de uso residencial en los que ya estuviera contemplado en origen el uso terciario.

En zonas de actividades económicas se permitirán sin ninguna limitación de situación y posición, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

Los establecimientos destinados al comercio mayorista, sólo se admitirán en zonas de actividades económicas, en edificio exclusivo, sin perjuicio de las normas particulares que se determinen para cada zona.

La implantación de grandes superficies comerciales se autorizará en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan o los posteriores planeamientos de desarrollo

establezcan expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre aspectos urbanísticos y medioambientales, el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación, pudiendo incluso implantarse compartiendo espacio con viviendas existentes, siempre que aseos y otras dependencias requeridas para la actividad sean distintas a las de la vivienda en la que se inserten.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

Los apartamentos turísticos podrán localizarse en zona global residencial en las mismas condiciones que sea admitido el uso residencial considerándose compatibles entre sí, y en cualquier otra zona en las mismas condiciones que las establecidas para los establecimientos hoteleros, y su implantación se regulará por las determinaciones establecidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

d5. Recreativo

Los establecimientos de juegos y establecimientos recreativos no se admitirán en ninguna posición en edificio de uso residencial de vivienda, a excepción de las ciber salas que podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial. Se permitirán en cualquier posición, en edificio exclusivo y edificio no exclusivo cuando el uso del edificio sea uso no residencial.

Los establecimientos de atracciones recreativas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado de zonas de actividades económicas. Se exceptúan los parques infantiles que podrán situarse en edificio exclusivo en todo el suelo urbano.

Los establecimientos de actividades deportivas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado, a excepción de los gimnasios que podrán ubicarse en planta baja y sótano de edificio residencial siempre que no lleven asociados actividades deportivas que requieran de equipos de reproducción sonora.

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: Debido a la afluencia alta de público en los establecimientos de este uso, estos deberán disponer de espacio suficiente para que la actividad se pueden desarrollar dentro de los límites del mismo. Esta superficie mínima destinadas al público será la que se cita a continuación, excluyendo del cómputo de la misma los aseos, zona de barra, cocina, almacenes y/o anejos del uso.

Los establecimientos hostelería deberán contar con una superficie útil mínima destinada al público de veinte (20) metros cuadrados. Para los bares con música esta superficie será de cincuenta (50) metros cuadrados

Los establecimientos de esparcimiento tendrá una superficie mínima útil de público de cien (100) metros cuadrados.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para locales existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán independiente a otros usos y tendrán comunicación directa con el exterior.

4. Aseos: Todos los establecimientos de hostelería deberán contar con un aseo para señora y otro para caballero, que dispondrán como mínimo cada uno de un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas. Dicha dotación sanitaria aumentará en un (1) inodoro y un (1) lavabo, en cada aseo, por cada 100 personas más o fracción

Para los establecimientos de esparcimiento se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose en cada aseo, dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

No se permitirá la comunicación directa de los aseos con la zona de público, debiéndose interponer vestíbulo o zona de aislamiento.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

5. Condiciones higiénico-sanitarias: Deberá cumplirse las determinaciones que establece el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria de los comedores colectivos, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

6. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Para los establecimientos que realicen actividades musicales (bares con música, discotecas, salas de fiesta, salón de celebraciones, etc.) deberá contar obligatoriamente con sistema de ventilación forzada que garantice las condiciones acústicas del establecimiento.

d2. Comercio

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, las Ordenanzas Municipales de Accesibilidad, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para edificaciones existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. Accesos: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Aseos: Los establecimientos comerciales deberán disponer de los aseos de personal que disponga la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, en función del número

de trabajadores. Subsidiariamente, deberán disponer de un aseo dotado de un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie construida no supere los doscientos (200) metros cuadrados. Por cada trescientos (300) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A las actividades comerciales que impliquen estancia prolongada de personas, por ejemplo en establecimientos comerciales de carácter colectivo o cuando exista un régimen de autoservicio que implique una actividad de elección de productos por parte del cliente, dispondrán de un aseo destinado al público dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie de venta al público sea superior a doscientos (200) metros cuadrados. Esta dotación se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados, y así sucesivamente para cada intervalo de doscientos (200) metros cuadrados. A partir de mil (1000) metros cuadrados de superficie de venta se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción.

En caso de usos comerciales en los que no sea previsible gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc., dispondrán de un aseo destinado al público dotado de un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie de venta al público supere los quinientos (500) metros cuadrados. Esta dotación se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando supere los mil (1000) metros cuadrados, y así sucesivamente para cada intervalo de dos mil (2000) metros cuadrados o fracción. Para estas actividades, el número de aseos resultantes para el personal podrá servir a efectos del cómputo de aseos de uso público.

Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. En los locales inferiores a 100 m² construidos podrá sustituirse este vestíbulo por un acceso indirecto desde la zona de público.

Existirá división de aseos por sexos cuando el número de inodoros sea de dos o más. Deberá aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para el diseño de los aseos.

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m², deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados. La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

6. Aparcamientos: En establecimientos comerciales con una superficie construida superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados (*Supermercados, Hipermercados y Grandes Superficies Comerciales*), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de

aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta. Dichos aparcamientos se registrarán por las condiciones de aparcamientos públicos.

No obstante, la dotación de aparcamiento definida en el párrafo anterior, podrá verse modificada con el estudio de impacto de tráfico determine un incremento de plazas.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Altura: La altura de pavimento a techo acabado de en planta sobre rasante será la que corresponda por condiciones de edificación. En ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

2. Aseos: Se seguirán los mismos criterios establecidos para el uso d2, comercio, teniendo en cuenta la dotación de aseos para trabajadores y, en su caso, para el público, la estancia prolongada de personas, la menor o mayor afluencia de público y la superficie útil destinada al público. En cualquier caso, el número de aseos resultantes para el personal podrá servir a efectos del cómputo de aseos de uso público

3. Condiciones ambientales: En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un recinto de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, accesible en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y

eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

d5. Recreativo

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación,

1. Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos cumplirá las condiciones que establece el Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar, de Salones Recreativos y de Juego y del Registro de Empresa de Juegos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Altura: Igual que los establecimientos de hostelería y esparcimiento.

3. Aseos: Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos deberán contar con aseo independientes de señora y caballero, que contará con un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas, aumentándose en (1) inodoro y un (1) lavabo por cada 200 personas más o fracción.

Para los establecimientos de actividades deportivas y atracciones recreativas, y espectáculos públicos, se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónica

4. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

CAPITULO SEXTO

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Uso Global “e”)

Art. 6.6.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen los siguientes grupos.

e1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de la administración pública y a la prestación de servicios a la comunidad en general. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Administración Central, Autonómica y Local, comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas.

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquiler como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales.

Grupo III. Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; cementerios, tanatorios, seguridad y protección ciudadana.

e2) Uso Educativo y Cultural

a. Educativo

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Enseñanza Primaria y Secundaria: Centros de preescolares y educación infantil; Guarderías; Centros de educación de primer y segundo ciclo de nivel secundario. Centro de educación de formación técnica y profesional (F.P. y Módulos / ciclos formativos de grado medio), y otros Centros docentes cuyas enseñanzas conducen a la obtención de un certificado oficial (Escuelas de Idiomas, música y danza, etc.)

Grupo II. Enseñanza Superior: Centros de primer y segundo ciclo universitario; Centros de Especialización y Postgrado (tercer ciclo); Centros de formación profesional de grado superior (Módulos / ciclos formativos).

Grupo III. Otras Actividades de Enseñanza: Centros de enseñanza artísticas, idiomas, educación especial, personas adultas y demás con carácter oficial.

b. Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos y las actividades socioculturales.

Grupo I. Actividades de bibliotecas y archivos: Museos, galerías, exposiciones y conservación de lugares y edificios históricos; Actividades de jardines botánicos, zoológicos y parques nacionales, y demás instituciones culturales públicas.

Grupo II. Centros cívicos asociativos y municipales.

e3) Uso Sanitario y Asistencial

a. Sanitario

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos.

Grupo I: Actividades Hospitalarias: Hospitales generales y especializados, Sanatorios, Centros de medicina preventiva, Hospitales Geriátricos, Hospitales psiquiátricos, centros de rehabilitación, Clínicas y otras instituciones sanitarias que provean alojamiento.

Grupo II. Actividades Médicas: Centros de Salud y Ambulatorios, sin internamiento.

b. Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Se incluyen en este grupo las actividades de prestación de servicios sociales con alojamiento: Residencias para personas mayores; residencia para personas con minusvalías físicas, psíquicas o sensoriales; centros de acogimiento para menores, mujeres; centros de rehabilitación de personas adictas a los estupefacientes o el alcohol, asistencia benéfica social, educación especial, etc.

e4) Uso Espacios Libres

El uso de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad. Se distinguen dos tipos:

Grupo I. Plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, actividades económicas, terciarios, equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Grupo II. Parque urbano y periurbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Podrán disponer de las instalaciones y equipamientos complementarios como bares, restaurantes, atracciones, etc. que en todo caso cumplirán las normas particulares de la zona de ordenanzas.

e5) Recreativo y Deportivo

Comprende aquellos espacios o locales destinados a la práctica deportiva y celebración de espectáculos para la diversión o contemplación intelectual. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Espectáculos públicos: Teatros, Auditorios, Plazas de Toros, etc.

Grupo II. Actividades deportivas: Estadios, circuitos de velocidad, pabellones y otros recintos deportivos, hipódromos, piscinas, clubes deportivos y/o sociales, etc.

e6) Uso Religioso

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos. Comprende los Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias que formen parte del recinto, recintos de los conventos de órdenes religiosas, monasterios, etc. Las oficinas del obispado, asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están designadas en el uso pormenorizado de Oficinas y Servicios Privados de Interés Público (uso terciario)

e7) Uso de la Defensa

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias. Comprende las Instalaciones Militares, Comisarías, Centros penitenciarios, etc.

3. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

Art. 6.6.2. Localización y Compatibilización de los usos equipamientos.

a) Servicios Administrativos y Públicos

Grupo I. Se admitirán en planta baja y sótano de edificación residencial, y en cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Grupo II: Los mercados de abastos y galerías de alimentación se admitirán en edificio exclusivo. Los mataderos sólo en edificio exclusivo y aislado.

Grupo III. Las actividades de depuración de aguas residuales y alcantarillado, se situarán fuera del núcleo urbano. Las actividades de tratamiento de desechos urbanos (vertederos, plantas de reciclaje o reutilización, incineración, etc.) debido a las molestias que originan sobre la población, distarán, al menos, dos (2) kilómetros del núcleo urbano. Los tanatorios con incineración deberán distar, al menos, 500 metros de viviendas.

b) Educativo y Cultural

Educativo: Los Grupos I y II, se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. No obstante, las otras actividades de Enseñanza (Grupo III) podrán admitirse también en planta baja y sótano en edificios residenciales o cualquier posición de edificio de uso distinto al residencial.

Cultural: Se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. Las actividades de bibliotecas y archivos, salas de exposiciones y demás de ésta índole podrán situarse además, en planta baja de edificación residencial o cualquier posición en edificio exclusivo o distinto al uso residencial.

c) Sanitario y Asistencial

Sanitario: Grupo I. Se admitirán en edificio exclusivo y aislado. Grupo II. Además de admitirse en edificio exclusivo, se permitirán en planta baja o sótano de edificación residencial o cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Asistencial: Se admitirán en edificio exclusivo, excepto los que no esté previsto el alojamiento asociado y se desarrollen en horario diurno (7- 23 horas) que podrán ubicarse en baja y sótano de edificación residencial.

d) Espacios Libres

Se admitirán en suelo no edificado y cubiertas de instalaciones subterráneas.

e) Recreativo y Deportivo

Grupo I. Los teatros, auditorios y similares, se admitirán en edificio exclusivo. Los circos, plazas de toros, y similares sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

Grupo II. En zonas residenciales, solo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

f) Religioso

Los templos, iglesias, capillas, y similares se admitirán en edificio exclusivo. No obstante, aquellas instituciones religiosas que no conlleven la afluencia de público masivo y no sean generadora de ruidos (cánticos, etc.) podrán admitirse en planta baja y sótano de edificación residencial.

g) Defensa

Sólo se admitirán en edificios exclusivos.

Art. 6.6.3. Conservación y transformación de los usos públicos.

1. En las zonas consolidadas de vivienda unifamiliar y en parcelas de éstas actualmente edificadas no podrá transformarse el uso de vivienda inicial en ninguno de los usos de equipamientos y servicios públicos anteriores, excepto los : Administración; Educación, Museos, Sanitario sin hospitalización, Asistencial , y Espacios Libres que, en todo caso, además de cumplir las Ordenanzas propias de la zona, no podrán rebasar con la suma de todas las parcelas destinadas al uso global equipamientos n dicha Zona, el 10% de la superficie neta del suelo edificable de la misma.

2. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

3. Excepto en los casos de parques y jardines, los usos propuestos de equipamiento en el Plan, tienen carácter orientativo o indicativo, pudiendo sustituirse por otros de uso público en atención a las circunstancias concurrentes, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

4. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán o deberán, de hacerlo no obstante, transformarse en cualquiera de los usos globales de equipamientos que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

5. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

6. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos.

Art. 6.6.4 Condiciones de los establecimientos de los usos de equipamientos.

1. Los establecimientos de los usos de este grupo además de cumplir con la normativa sectorial que resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones específicas

a) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Las actividades de administración cumplirán las mismas condiciones que se establece para el uso de oficinas (uso global terciario).

Los mercados de abastos y galerías de alimentación, por similitud, cumplirán las mismas condiciones que el uso comercial (uso terciario), según sea su superficie. Los mataderos municipales, cumplirán las condiciones de los establecimientos industriales.

b) Uso Educativo y Cultural

Los establecimientos de educación obligatoria cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización.

El resto de establecimientos de actividades de enseñanzas no obligatorias y del uso cultural cumplirán las condiciones del uso oficinas.

c) **Uso Sanitario y Asistencial**

Cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización. Para los usos asistenciales no reglados deberá cumplirse las condiciones del uso de oficinas.

d) **Uso espacios libres**

Dichos espacios contarán mobiliario urbano, consistente en bancos, papeleras, fuentes, señalizaciones, farolas, juegos infantiles, etc. para el uso y disfrute de los ciudadanos. Igualmente, cumplirán las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

Los parques urbanos y periurbanos contarán al menos con un aseo para cada sexo, con la siguiente dotación sanitaria mínima: Un inodoro y un lavabo. Uno de estos aseos deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que establece la normativa sectorial de aplicación.

Los vertidos de las aguas residuales que no puedan acometer a la red pública por la inexistencia de ésta, deberá depurarse previamente antes de su vertido al medio físico.

e) **Uso Recreativo y Deportivo**

Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso pormenorizado de esparcimiento (uso terciario).

f) **Uso Religioso**

Las iglesias, templos, parroquias deberán contar al menos con un aseo, dotado de inodoro y lavabo, y las zona anexas para uso múltiples, aulas, etc. deberá además cumplir la condiciones del uso oficinas.

2. La edificabilidad y demás condiciones urbanísticas de los usos de equipamientos públicos se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación (Título VII).

CAPITULO SÉPTIMO

USO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS BÁSICOS (Uso Global “f”)

Art. 6.7.1. Definición y clasificación.

1. Se comprende como uso global de infraestructura a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (demanio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares.

2. Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades:

f1) Grupo I. Viario, comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados al transporte. No constituirán en ningún caso equipamientos públicos las Estaciones de Servicio bajo el pretexto de considerarlas como anexas al viario, debiendo implantarse en parcelas de uso lucrativo.

f2) Grupo II. Ferroviario, comprende el sistema general destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexas necesarios para el ejercicio del servicio público.

En las zonas donde se haya procedido a la cubrición del trazado ferroviario, el vuelo, grafiado en el Plan General, tendrá la consideración de espacio libre público o viario público según su uso, mientras que el subsuelo se considera calificado como Sistema General Ferroviario, todo ello en cumplimiento del RD 2387/2004 (entre otros, art. 22, 23 y 25).

f3) Grupo III. Aéreo, comprende el sistema general destinado al transporte aéreo y sus instalaciones aeroportuarias necesarias.

f4) Grupo IV. Infraestructuras básicas, comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, captación de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

f5) Grupo V. Telecomunicaciones, comprende el sistema general de las instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente a la realización del servicio postal de correos, telegráfico, telefónico o televisivo, y servicios oficiales de comunicaciones radioeléctricas y telecomunicaciones, así como las instalaciones de emisión privadas y los servicios técnicos auxiliares necesarios a estas comunicaciones; no incluyéndose las oficinas de cajas postales de ahorro ni las oficinas o estudios de emisoras de radio o televisión, salvo cuando estén situadas en la misma central emisora. Son siempre servicios de dominio público de gestión directa, o en concesión administrativa, libre o en monopolio.

Art. 6.7.2. Situaciones admisibles.

1. Las situaciones en que pueden admitirse estas infraestructuras son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gaseoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc) o mediante servidumbres aéreas (tendidos eléctricos, telefónicos, conos de vuelo de los aeropuertos). No obstante para la compatibilidad de los mismos en las distintas clases de suelo se estará a lo regulado por este Plan General

2. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefónicas, garaje de tranvías, emisoras, etc., puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Art. 6.7.3. Condiciones de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas de los Grupos I, II y IV anteriores se registrarán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones, camineros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del Suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Los parques eólicos deberán cumplir en todo caso las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Recursos Eólicos del municipio.

Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. En las instalaciones necesarias para el Grupo III se ordenará el conjunto de la propiedad afecta con arreglo a lo establecido en el Plan Especial del Recinto Aeroportuario desarrollado por AENA.

3. Las edificaciones del Grupo V se ajustarán a las Ordenanzas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran. Las instalaciones radioeléctricas cumplirán las determinaciones de las Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación y Funcionamiento de Antenas en el término municipal e Jerez de la Frontera.

CAPÍTULO OCTAVO

SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA - DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 6.8.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Jerez está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Jerez.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Art. 6.8.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, sin perjuicio de la posible compatibilidad en caso de concurrencia de varias afectaciones.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a espacios libres o equipamiento, de

dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

SECCIÓN SEGUNDA - SISTEMAS GENERALES

Art. 6.8.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:
 - a) El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial (RVA), Primer nivel urbano (RVB) y , el sistema ferroviario, y los intercambiadores de transportes.
 - b) El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos y Periurbanos de carácter metropolitano así como el sistema de vías pecuarias en su zona colindante con el núcleo principal y otras vías verdes exteriores propuestas.
 - c) El de equipamientos, es decir, dotaciones y servicios públicos, teniendo algunos de ellos carácter metropolitano por lo que serían Sistemas Generales de Interés Supramunicipal o Singular.
 - d) Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.
2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en los planos correspondientes de igual título, en el que se definen los tres primeros, y en los planos de infraestructuras básicas en el que se define el cuarto, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Art. 6.8.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo dedicado a equipamientos del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
3. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas

de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Art. 6.8.5. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.
2. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
3. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos “Áreas de reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable” y “Ordenación Completa” y en las fichas anexas.
4. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN TERCERA - SISTEMAS LOCALES.

Art. 6.8.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Art. 6.8.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

- a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
- b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando innecesarios tales proyectos.