

6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

CAPÍTULO VII. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a. La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.
 - b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 4.7.2. Legitimación para los actos de uso y edificación

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

Artículo 4.7.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.
2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - 1º Las obras de construcción de edificaciones e implantación de industrias e instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso.
 - 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
 - 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

- 4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.
- 5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- 8º Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.
- 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado. De igual modo precisará licencia de obras específica las intervenciones arqueológicas salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
- 10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 11º Los usos de carácter provisional.
- 12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- 13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- 14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
- 15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

- 16º La corta de árboles, cuando constituyan masa arbórea. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el Artículo 9.2.9 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - 17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
 - 18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
 - 19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - 20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.
 4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 4.7.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística. La ejecución de cualquier obra municipal exigirá la previa autorización de organismo municipal competente en cada caso, no precisando la tramitación de licencia de obras.
2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:
 - a. Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

- b. Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales. En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.
3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Artículo 4.7.5. Actos realizados sin licencia

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria prevista en la legislación vigente.

Artículo 4.7.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de San Fernando, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 4.7.7. Régimen de la licencia

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación.

Artículo 4.7.8. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las Ordenanzas que las complementen respecto a condiciones de las edificaciones, usos y actividades, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las presentes Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las Normas Básicas de Edificación (NBE) o disposiciones que la sustituyan.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

Artículo 4.7.9. Proyecto técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Gerencia de Urbanismo conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.
4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 4.7.10. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran

iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses. La caducidad de una licencia de obra mayor exigirá la tramitación previa de un expediente administrativo en el que se otorgará audiencia al interesado.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.
5. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Artículo 4.7.11. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
 - b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.7.12. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Urbanística Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.
3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Artículo 4.7.13. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autónoma para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.
6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.
 - a. Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
 - b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

- c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
 - I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
- 7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.
- 8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 4.7.14. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

- 1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
 - b. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - c. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - d. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - e. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - f. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.

- g. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - h. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - i. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Gerencia de Urbanismo.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a. El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.
 - b. Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Gerencia de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Artículo 4.7.15. Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos competes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

Artículo 4.7.16. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 4.7.17 Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como

- de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
- c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
 - d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.
 3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Artículo 4.7.18. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

- a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.
- c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Artículo 4.7.19. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

Artículo 4.7.20. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.7.21. Ordenanzas Municipales de tramitación de licencias urbanísticas

Serán aplicables las Ordenanzas Municipales que tengan por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas. Las Ordenanzas Municipales podrán complementar las disposiciones contenidas en el presente Capítulo VII.

Artículo 4.7.22 Licencia de apertura de actividades.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de San Fernando en materia de licencia de apertura de actividades.

TITULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a. El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - c. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos
 - d. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
 - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de San Fernando constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
 - d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - e. Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f. Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de

todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:
 - a. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c. Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
 - d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del

suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c. En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:
 - a. los usos con la calificación pormenorizada de Servicios Avanzados, los usos productivos relacionados con la industria de astilleros, y el uso hotelero.
 - b. los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

- c. los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d. otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.
2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.
4. Los ámbitos de las áreas de gestión integradas se delimitarán como áreas de tanteo y retracto.

Artículo 5.1.6. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:
 - La zona urbana coincidente con la delimitación del Conjunto Histórico de San Fernando.
 - Las áreas urbanas correspondientes a la Zona de Ordenanza de la Casería así como la de la Reyes Católicos.

- La zona urbana de Buen Pastor-Camposoto.
 - Los Conjuntos Urbanos Singulares incluidos en el Catálogo del Plan General: Barriada Bazán, Cooperativa Ntra. Sra de la Esperanza y Barriada de Blas Infante.
 - La zona urbana de la barriada La Pastora.
 - La barriada La Almadraba sometida a Plan Especial de Mejora Ambiental.
2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:
- 1º. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de barrios y zonas urbanas de la ciudad.
 - 2º. Las áreas urbanas respecto a las que se formule un Plan Especial de Mejora Urbana.
 - 3º. Los ámbitos del suelo urbano consolidado en los que se hayan identificado actuaciones urbanizadoras no integradas por este Plan General delimitadas en el Plano de Ordenación Completa.
3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destino el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo. Este porcentaje se entenderá automática adaptado al máximo importe admitido por la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa en edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.2.2. La calificación de viviendas protegidas

Conforme a las previsiones del artículo 6.3.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
 - c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

- d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.
- e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1ª Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
 - 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
 - 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un diez por ciento (10%).

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. La edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.
3. De forma excepcional y justificada en sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea, y que además por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A. b) de la Ley 7/2002, tras su modificación por la Ley 1/2006 de 16 de mayo, podrá eximir de la obligación total o parcial de la reserva mínima del 30% de la edificabilidad destinada a viviendas protegidas, debiendo prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando además una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 50% del valor atribuido a la vivienda libre.

El cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento (15%) de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.
3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de viviendas de promoción pública en alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el quince por ciento (15%) del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.8. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización deberán estar finalizadas en el plazo de dos años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.
3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Caso de que la calificación provisional no indicara plazo de finalización, éste será fijado por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia en atención a las

características de la edificación proyectada y sin que pueda sobrepasar el plazo de veinticuatro meses."

TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 6.1.1. Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.
2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:
 - a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.
 - b. Uso pormenorizado.

Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.
3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
 - d. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

- e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:
 - A. USO RESIDENCIAL
 - B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - C. USO DOTACIONAL
 - D. USO AGROPECUARIO
2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.
3. La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Artículo 6.1.3. Usos pormenorizados

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial

- Uso pormenorizado de vivienda

Uso de Actividades Económicas

- Uso pormenorizado de industria y almacenamiento.
- Uso pormenorizado de servicios terciarios
- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio
- Uso pormenorizado de servicios avanzados.

Uso Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres
- Uso pormenorizado de viario.
- Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas
- Uso pormenorizado de infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional.

Uso Agropecuario

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimosegundo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El uso pormenorizado puede ser:
 - a. Principal: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
 - b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
 - a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.
4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante
5. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada

zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

Artículo 6.1.4. Uso Prohibido

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el principal o los permitidos en la zona.
 - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

Artículo 6.1.5. Uso Público y Uso Privado

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.6 Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - d. Plantas siderúrgicas integrales.
 - e. Instalaciones químicas integradas.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:
- a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/200, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), Mie-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
 - g. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
 - j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
 - K. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en suelo urbano o urbanizable.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.2.2. Usos y condiciones de la edificación

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará, en su caso, a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2, apartado 3, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5. 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 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 latitud.
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. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique 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.

Artículo 6.2.6. Conservación del uso existente

Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE. 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.

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fija, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

- a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.
- b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no se pierde tal condición, cuando se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

- a. La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.
- b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
- c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas de reforma interior obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley Andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera complementaria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2.

- d. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 6.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.3.3 Condiciones de uso y programa de la vivienda

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
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.

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, 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.

Artículo 6.3.6. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.7. 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.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
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).

Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

CAPÍTULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 6.4.1 Definición y usos pormenorizados

1. El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO**

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, adquiridos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas y a empresarios industriales o artesanos para su transformación, pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías

- a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes
 - a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

- a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- a.1.3 Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- a.1.4 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- a.1.5 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a.1.6 Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- a.1.7 Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- a.1.8 Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- a.1.9 Fabricación del vidrio.
- a.1.10 Fábricas de piensos compuestos.
- a.1.11 Industria de aglomerado de corcho.
- a.1.12 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.13 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.14 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.15 Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.16 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.17 Lavanderías industriales.
- a.1.18 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

- a.1.19 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.20 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.21 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
 - a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
 - a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4 Servicios de Logística y Almacenamiento

Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Comprende: las actividades comerciales de carácter minorista, es decir el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie, para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas; los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

En las parcelas calificadas de Servicios Terciarios se podrán implantar sin restricciones las categorías propias de este uso pormenorizado que se describen a continuación, salvo el de apartamento turístico que cuenta con un régimen específico de implantación. De igual modo en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de Servicios Terciarios podrá implantarse como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de Servicios de Interés Público y Social (privado). Así mismo, podrá implantarse en las parcelas así calificadas, otros usos diferentes (como compatibles de carácter limitado), si en la regulación específica del Título XI de las Normas para la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios así se admite.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.1 Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a setecientos (700) metros cuadrados.

b.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a setecientos (700) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

b.3 Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a

los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, reformado parcialmente por Decreto 80/2010). No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

b.4. Apartamentos Turísticos.

A los efectos del presente Plan, el uso de Apartamento Turístico se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.

El uso de apartamento turístico se implantará en parcelas específicamente previstas por el planeamiento de desarrollo con el uso de Apartamento Turístico (ST-AT. De igual forma, se admite la implantación del apartamento turístico, como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida.

En los ámbitos de los sectores y áreas, las edificabilidades y parcelas previstas para usos de servicios terciarios no podrán ser destinadas al uso de apartamentos turísticos salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva.

b.5 Recreativo y Espectáculos Públicos

La calificación de Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya:

1. III.2.1 Establecimientos de juegos.
2. III.2.2 Establecimientos recreativos
3. III.2.5 Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
4. III.2.8 Establecimientos de hostelería
5. III.2.9 Establecimientos de esparcimiento.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

b.6 Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

b.7 Garaje-Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

b.7.1 Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b.7.2 Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

b.7.3 Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional

entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

c. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

d. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

e. SERVICIOS AVANZADOS

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

e.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes

e.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

- e.1.2 Reproducción de soportes de grabación.
- e.1.3 Desarrollo informáticos.
- e.1.4 Radiodifusión y telecomunicaciones.
- e.1.5 Desarrollo de la transmisión por cable.
- e.1.6 Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- e.2 Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes
 - e.2.1 Actividades relacionadas con bases de datos.
 - e.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
 - e.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 - e.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
 - e.2.5 Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - e.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas
- e.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes
 - e.3.1 Centros de investigación.
 - e.3.2 Centros de información, documentación y asesoría.
 - e.3.3 Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - e.3.4 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
 - e.3.5 Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - e.3.6 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
 - a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.
 - b. La gran superficie comercial, salvo que el planeamiento de desarrollo, conforme a las previsiones de este Plan General, o éste directamente, así lo habilitara.
 - c. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
 - d. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
 - e. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
 - f. Fabricación de aglomerados asfálticos.
 - g. Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes y elaboración de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.
 - h. Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
 - i. Explotaciones e instalaciones acuícolas.
 - j. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
 - k. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
 - l. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
 - m. Instalaciones para el trabajo de metales:
 - n. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
 - o. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
 - p. Fabricación de vidrio.

- q. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
 - r. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
 - s. Fábricas de piensos compuestos.
 - t. Industria de aglomerado de corcho.
 - u. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
 - v. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
 - w. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
 - x. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
 - y. Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - z. Instalaciones de fabricación de explosivos.
4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
- Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).
 - Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.
5. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

SECCION I. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Artículo 6.4.2. Condiciones de implantación de los usos pormenorizados de industria-almacenamiento.

1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con usos de industria-almacenamiento.

Las parcelas específicamente calificadas con el uso pormenorizado de Industria-Almacenamiento serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en el apartado a) del artículo 6.4.1 anterior.

En las parcelas así calificadas de manera pormenorizada, se admite sin restricciones, como uso compatible de carácter alternativo, la implantación de las actividades propias pertenecientes al uso pormenorizado de Servicios Avanzados o al Servicios de Interés Público y Social (privado) definidos por estas Normas.

De igual forma se admite, por regla general, que en las parcelas así calificadas específicamente (como Industria -Almacenamiento) pueda implantarse como compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del treinta por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso de comercio y el de oficinas, que deberán estar vinculados al principal. No obstante, en parcelas del suelo urbano calificadas con el uso pormenorizado de industrial-almacenamiento que vengán siendo destinadas en un porcentaje mayor o en exclusividad a una actividad propia del uso comercial no se considerarán en régimen de fuera de ordenación, respetándose este destino.

Así mismo, en las normas particulares de la Zona de Ordenanzas de Industria o/y Logística, pueda disponerse un régimen específico de compatibilidad (ya sea con carácter limitado o alternativo). También podrán admitirse como compatibles en las normas particulares de la zona de ordenanza, la implantación de actividades pertenecientes a las categorías de recreativos o/y espectáculo.

2. Parcelas susceptibles de ser destinadas a la actividad de industria-almacenamiento

La categoría del uso de industria - almacenamiento podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística o zona de ordenanzas de Industria-almacenamiento. Así mismo, podrán implantarse las instalaciones destinadas a las categorías de industria-almacenamiento, con la consideración de usos compatibles (sea alternativo o limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada perteneciente a cualquier grupo del uso global de actividades económicas, salvo en aquellos casos en los que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito expresamente lo impida o no cumpla las disposiciones del apartado 4 del artículo 6.4.1 anterior.

De igual forma podrá implantarse las actividades de industria-logística en parcelas con calificación pormenorizada perteneciente a otros grupos de usos globales diferentes al de actividades económicas, si la regulación establecida de manera particular en el Título XI para la zona de ordenanzas así lo posibilita expresamente como uso compatible y respeta las limitaciones del apartado 3 del artículo 6.4.1 anterior y del artículo 6.4.4 o 6.4.5 siguientes.

Artículo 6.4.3. Condiciones comunes de los locales destinados a las categorías del uso pormenorizado industrial-almacenamiento.

1. Aplicación de condiciones

Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso industrial-almacenamiento serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma que supongan ampliación, si bien las condiciones serán exigibles a la parte objeto de la citada reforma.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades industriales y almacenamiento, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industrial y almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Servicio de aseo.

- a. Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación.
- b. No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.
- c. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

4. Dotación de aparcamientos

- a. En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de industria y almacenamiento, dispondrán como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada; en los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

- b. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

5. Condiciones constructivas

- a. En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
- b. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

6. Condiciones ambientales

- a. Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales y de almacenamiento, será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.
- b. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado "Industria y almacenamiento" que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 6.4.4. Condiciones de las Actividades de Transformación

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Actividades de Transformación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CT DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
- d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas.
- e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
 - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
 - c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil

Artículo 6.4.5. Condiciones de las Actividades de Almacenamiento y Distribución

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Almacenamiento y Distribución, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
- d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCARIOS.

Artículo 6.4.6. Condiciones particulares del uso de comercio.

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso de comercio.

La categoría del uso de comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística pormenorizada o zona de ordenanzas de Servicios Terciarios (excepto en el caso de que la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento, sea la correspondiente específicamente a la categoría de establecimiento hotelero) o de Gran Superficie Comercial.

Así mismo, las actividades propias de la categoría de comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria-Almacenamiento, con un máximo del treinta por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela. Se toleran las actividades comerciales existentes en parcelas calificadas como industrial en suelo urbano que cuenten con un porcentaje superior destinado a dicha actividad.

En parcelas con calificación expresa de Uso Establecimiento Hotelero (H), o en aquellas otras en las que esta actividad hotelera sea admisible con carácter compatible, se puede implantar igualmente la actividad comercial (con carácter complementario al establecimiento hotelero), hasta un máximo del veinte por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

No obstante, en parcelas con la calificación de Industria-Almacenamiento podrá admitirse un régimen de compatibilidad específico si expresamente así se posibilita en las normas particulares del Título XI de regulación de la zona de ordenanza atribuida a la parcela.

De igual modo, el comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados a comercio.

a. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

b. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar 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, o normas que los sustituyan.

- c. Altura libre de pisos.
 - c.1 La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
 - c.2 En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- d. Aseos.
 - d.1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
 - d.2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
 - d.3 En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se

produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

- d.4 Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- d.5 En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes 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, o normas que los sustituyan.

e. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

f. Dotación de aparcamientos.

- f.1 En las categorías de mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
- f.2 En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

g. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

h. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso de oficinas.

La categoría del uso de oficinas podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística o zona de ordenanzas de Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero).

Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado integrante del uso global de actividades económicas (diferente al de servicio terciario), la categoría del uso de oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado (principal) con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad. En las normas particulares de la zona de ordenanzas podrá ampliarse o restringirse esta compatibilidad, incluso, posibilitándose su implantación como uso alternativo al principal.

De igual modo, las oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de los locales para ser destinados al uso de oficinas.

a. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes 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, o normas que los sustituyan.

b. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 3.c del artículo anterior para el uso comercial.

c. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar 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, o normas que los sustituyan.

d. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (25).

3. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso Hotelero.

1. La calificación específica del uso Hotelero.

Las parcelas específicamente calificadas con uso de Hotelero (ST-H) únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.

En las parcelas calificadas de Hotelero, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de oficinas, comercio y recreativos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de ST-H.

2. Las parcelas en las que pueden implantarse establecimientos hoteleros

Las categorías incluidas dentro del uso de hotelero, de conformidad con este Plan, y su decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Hotelero (ST-H) o genéricamente la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios.

Así mismo, los establecimientos hoteleros podrán implantarse, con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con una calificación pormenorizada diferente a la de Servicios Terciarios excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

En parcelas, con calificación diferente, en las que se implanten establecimientos hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del establecimiento hotelero.

No obstante en las normas particulares de aplicación para alguna zona de ordenanzas podrá restringir dicha compatibilidad.

Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un establecimiento hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros

a. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el

Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

b. Sótanos

b.1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.

b.2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida conforme a lo establecido en el Artículo 3.1.2, apartado 3 y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

c. Dotación de aparcamientos y demás condiciones de calidad.

Deberán cumplir los requerimientos de aparcamientos y condiciones de calidad de los servicios e instalaciones exigidos Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios Recreativos o/y Espectáculos.

1. Parcelas en las que pueden implantarse las categorías de usos recreativos y de espectáculos.

Con carácter general, las categorías del uso recreativo y de espectáculos encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística genérica o zona de ordenanzas de Servicios Terciarios.

Las siguientes categorías de usos recreativos únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industrial o de Servicio de Interés Público y Social de carácter privado:

III.2.2 Establecimientos recreativos.

III.2.9 Establecimientos de esparcimiento.

Las siguientes categorías recreativas, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios Terciarios, podrán implantarse como uso

compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de residencial, industrial, servicios avanzados o servicios de interés público y social, siempre que se presenten en posición de planta baja o en edificación exclusiva:

- III.2.5 Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
- III.2.8 Establecimientos de hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

Así mismo en la regulación particular del Título XI de las Normas para las zonas de ordenanzas pertenecientes a otros usos pormenorizados se podrán admitir la implantación del uso recreativo o de espectáculo con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación de recreativo o espectáculos

a. Generales.

Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

b. Establecimientos recreativos y de esparcimientos.

La implantación de las categorías III.2.2 Establecimientos recreativos o III.2.9 Establecimientos de esparcimiento, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

c. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

d. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

e. Aseos.

Resultarán de la aplicación las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.
4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose

diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento
 1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
 2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
 3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
 4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.
 5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
 6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.
4. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.
 - a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.
2. En espacios edificados:
 - a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
5. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.
 1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrancho de veinte (20) centímetros.
 3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
 4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
 5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
 6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas 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, o normas que los sustituyan.
6. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.
1. Accesos:
 - a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá

ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- b. En los garajes entre dos mil (2.000) 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 (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso de garaje.
 - d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura

mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

- f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
 - a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
 - b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
 - d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.
 - e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Centro Histórico la pendiente de la rampa será libre.
 4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único sin acceso a plazas, tres (3) metros, y con acceso a plazas, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, pudiéndose reducir a trescientos cincuenta (350) centímetros si se trata de plazas a cuarenta y cinco (45) grados.

- b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
 - d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
 6. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
 7. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.
 8. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
 9. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
 10. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas,

por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

11. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.
 12. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención. En todo caso, y como mínimo, se deberán aplicar las siguientes medidas:
 - a. Instalación de cuatro (4) extintores por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, con un mínimo de dos (2) extintores por planta.
 - b. Instalación de un (1) recipiente estanco cada cien (100) metros cuadrados o fracción.
 - c. Instalación de un (1) hidrante cada doscientos (200) metros lineales de recorrido real.
7. Condiciones especiales
1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
 2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación
 1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

- a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:
- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

2. Plazas de Aparcamiento Público

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

3. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.4.10, con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

- c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.
2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
 - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros o queden suficientemente justificada la misma, a juicio de los servicios técnicos municipales. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único; cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el

gálbo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

6. Otras condiciones de diseño:
 - a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido en el Artículo 6.4.10. para los garajes-aparcamientos privados.
 - b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
 - c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
 - d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

Artículo 6.4.12. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o al menos dos de los siguientes usos pomenorizados:
 - Hotelero.
 - Comercio en todas sus categorías
 - Recreativos y Espectáculos Públicos.
 - Oficinas, incluso Servicios Personales.
2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.
 - b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

- c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.
- d. Cuando así fuera preceptivo en aplicación de la Ley 1/1.996, de Comercio Interior de Andalucía, la licencia autonómica comercial.
- e. Justificación de la capacidad de la red viaria existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

SECCIÓN III. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Artículo 6.4.13. Condiciones del uso de grandes superficies comerciales

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficiales comerciales, salvo las existentes identificadas en los planos y las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida, deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 2 y 3 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada remitida para su establecimiento a Plan Parcial, o en su caso, Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su efectiva admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones para los sectores y áreas de reforma interior con ordenación diferida:

- A. En los sectores y áreas de reforma interior con uso global residencial se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie si cuentan con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea así como en aquellos

ámbitos con superficie inferior a diez (10) hectáreas. No obstante, en los ámbitos de tamaño superior a siete (7) hectáreas, y siempre que cuente al menos con una densidad de 30 viviendas por hectárea, podrán admitirse instalaciones incluidas en esta categoría siempre que la superficie de venta no fuera superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²).

En los sectores y áreas de uso global residencial que cuenten con superficie y densidad habilitadas conforme a lo establecido en el apartado anterior para ser susceptibles de implantación del uso de Gran Superficie Comercial, únicamente podrá destinarse una máxima edificabilidad para el citado uso pormenorizado del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la edificabilidad reservada por este Plan (conforme a estas Normas y ficha respectiva del ámbito) para los usos de los servicios terciarios en el interior del sector o área.

- B. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas no se establecen restricciones por razón de superficie, si bien la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se detraigan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino los usos de servicios avanzados, hoteleros o de industria en el interior del ámbito.
 - C. En los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, corresponderá al Plan de Sectorización, o a su Plan Parcial de desarrollo, la habilitación expresa del uso de Gran Superficie Comercial.
3. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados a gran superficie comercial, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Tercera del presente Capítulo para el uso de comercio.
- a. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
 - b. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación

- 1. Dentro de los suelos calificados como Estaciones de Servicios, y en las zonas anexas al Sistema Viario, así como en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios, cuyo ámbito se extenderá exclusivamente al Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
 - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - c. Adecuación al entorno urbano.
 - d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
 - e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario 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 mas desfavorable.
 - f. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.
4. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.
5. Dadas las características del término municipal no podrán instalarse en el Suelo No Urbanizable.
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.
7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean

usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

SECCIÓN V: CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO "SERVICIOS AVANZADOS".

Artículo 6.4.15. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

1. La calificación pormenorizada de Servicios Avanzados.

Las parcelas específicamente calificadas con el uso pormenorizado de Servicios Avanzados serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en el apartado 2.e) del artículo 6.4.1 anterior.

En las parcelas calificadas de Servicios Avanzados de manera pormenorizada, se admite como uso compatible de carácter complementario, la implantación de usos de servicios terciarios o de logística-almacenamiento, hasta un máximo del treinta por ciento del total de la edificabilidad asignada a la parcela así calificada. No obstante, se considera uso alternativo en parcelas así calificadas, el de Servicios Terciarios correspondiente a la categoría de Establecimiento Hotelero.

2. Parcelas en las que puede implantarse el uso de Servicios Avanzados.

El uso de Servicios Avanzados podrá implantarse, además de en las parcelas calificadas de manera pormenorizada con dicho uso específico, en las parcelas identificadas en los planos de ordenación con la calificación o zona de ordenanzas correspondientes a Industria-Almacenamiento o como Servicios Terciarios (excepto cuando la categoría específica, sea la de establecimiento hotelero). En estas calificaciones pormenorizadas, el uso de Servicios Avanzados es un uso compatible con el carácter de alternativo al principal.

En las demás calificaciones, el uso de Servicios de Avanzados podrá implantarse como compatible si así se admite en la regulación específica del Título XI para la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela concreta.

3. Condiciones de locales destinados a servicios avanzados.

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la categoría de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones del uso pormenorizado industrial y almacenamiento en la categoría de talleres artesanales y pequeña industria.

CAPÍTULO V: USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
 - c. Uso pormenorizado de Viario.
 - d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Urbanas.
 - e. Uso pormenorizado de Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a. EDUCATIVO.
Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños y comprende dos ciclos educativos. El primero se extiende hasta los tres años y el segundo entre los tres y seis.

- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares de seis a doce años que cursan estudios de primaria, constituidos por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno.
- Centros de Educación Secundaria: La educación secundaria comprende la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo, constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios de formación profesional que constan de dos cursos académicos de duración a partir de los dieciséis años. La formación profesional comprenderá el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, parques científicos y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales y se regirán con los criterios de normalización y de integración escolar. La LOGSE propone el mantenimiento de la tendencia de la incorporación de los niños que tengan algún tipo de deficiencias en los centros educativos ordinarios.
- Centros de Educación de las personas adultas: Estos centros pueden compatibilizarse con los equipamientos destinados a otros niveles educativos ya que este tipo de enseñanza no siempre requiere dotaciones específicas debido a su integración con otras enseñanzas regladas, facilitada por el hecho de mantener horarios lectivos diferentes de la población escolar.
- Centros de enseñanzas artísticas: Son las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.
- Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO,

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.
- Espacios deportivos de barrio. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- Espacios deportivos de nivel núcleo de población: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.
- Espacios deportivos de nivel internúcleos: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. De esta clasificación, asignada a los diferentes ámbitos temporales, obtenemos la siguiente tipología:

- Centros de salud: son la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanente y continuada. Los antiguos consultorios estarían en este escalón; en ellos se presta atención de medicina general y pediatría, si bien, en concordancia con las políticas sanitarias actuales, existe una tendencia generalizada a llevar a cabo adaptaciones o remodelaciones que permitan la integración, en estos equipamientos, de equipos de atención primaria.

- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.
- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día. Aunque los ambulatorios representan por excelencia los centros extrahospitalarios en los que se imparte la atención médica especializada, en muchos de ellos, se desarrollan simultáneamente tareas de atención primaria, por lo que en definitiva puede afirmarse que en la práctica se trata de centros de actividad mixta. Los hospitales de día son centros dotados de la organización y medios adecuados para el tratamiento de enfermos en régimen de día, es decir de un número de pacientes en régimen de internamiento inferior a 20.
- Hospital especializado: genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- Grandes centros hospitalarios: Se trata de grandes Centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso metropolitanos.

BIENESTAR SOCIAL: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Hogares y clubs de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- Centros de servicios sociales: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.
- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- Centros de día de menores: son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas

de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.

- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.
- Centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.
- Residencias de alojamiento estable: Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuario, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad

Se integran las residencias de mayores, de estudiantes -que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

SOCIO-CULTURAL: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional / semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa, y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.
- Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.
- Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.
- Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.
- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.
- Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales
- Instalaciones náutico-recreativas, comprenden todas aquellas instalaciones de atraque y servicios complementarios necesarios, destinados al uso y disfrute del medio acuático del término municipal de San Fernando y que no pertenecen al sistema general portuario.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativos y para desarrollo de las tareas de gestión de los

asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices

SERVICIOS PUBLICOS: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Recintos feriales y de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos
- **Justicia:** Incluye las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos**

Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.5.4. Regulación.

1. Edificabilidad y alturas. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
3. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de Actividades de Transformación y Residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.
2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

Artículo 6.5.6. Sustitución y destinos provisionales de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos deberá ajustarse con carácter general a lo dispuesto en el artículo 36.2 apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.
2. No obstante lo anterior, los concretos usos de Equipamiento y Servicios Públicos previstos en la ordenación pormenorizada para los sistemas locales podrán ser destinados a otros usos también pertenecientes a las categorías de Equipamiento y Servicios Públicos conforme a las siguientes reglas:
 - Sociocultural, que podrá ser sustituido por otro sociocultural, de bienestar social, deportivo o educativo.
 - Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social.
 - Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de defensa y justicia.
3. Los suelos de equipamientos públicos hasta tanto sean destinados de manera efectiva a su uso previsto por el planeamiento, podrán ser adecuados provisionalmente para su utilización como espacios libres o deportivos.

Artículo 6.5.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.8. Edificaciones especiales

1. Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios municipales competente, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:
2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
 - d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
 - e. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:
 - a. El número de plantas no excederá en más de una la que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Artículo 6.5.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
 - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 6.5.10. Condiciones Particulares del uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.11. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico

cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.6.5 anterior será del treinta por ciento (30%) de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

Artículo 6.5.12. Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

Artículo 6.5.13. Condiciones particulares del Uso Justicia.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.5.14. Definición, clases y condiciones generales de diseño.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Comprende las siguientes clases:

- a. Zona Verde Local: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
 - b. Parque Urbano: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población, así como los que presentan una singularidad de carácter natural y topográfico o por los equipamientos que en ellos se pudieran enclavar, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
 - c. Parque Suburbano. Son ámbitos que resuelven la articulación entre el sistema urbano y el medio natural circundante (Parque Natural de la Bahía de Cádiz y Espacios Marismeños del dominio público marítimo-terrestre). En su mayor parte se localizan en las zonas de servidumbre del dominio público marítimo -terrestre colindantes con suelos incorporados al proceso de urbanización por el presente Plan General. Además de cumplir funciones de contención de tensiones sobre el espacio natural y de reversión de ocupaciones irregulares, desarrollan funciones básicas en la configuración de la dimensión paisajística y ambiental del proyecto de ciudad.
 - d. Parques Metropolitanos. Son ámbitos dominados por los recursos naturales en forma de marismas, de titularidad pública y destinadas al ocio y esparcimiento al aire libre de la población, tales como itinerarios de paseo, lugares de estancia, espacios de juego, áreas deportivas o actividades de entretenimiento.
2. En el diseño de los espacios libre se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias. Igualmente, los espacios libre respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

Artículo 6.5.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.
2. La modificación de aquellas Zonas Ajardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona. Para servicios de restauración a los usuarios del parque en forma de instalaciones cubiertas provisionales (kioscos) podrá disponerse hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del parque.

Artículo 6.5.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
3. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos y servicios de restauración a los usuarios del parque, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.
 - b. La ocupación con instalaciones cubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total.

- d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 6.5.17. Condiciones particulares de los Parques Suburbanos

1. Dado su carácter de dotación singular deberán acondicionarse manteniendo las características más adecuadas a las especiales condiciones naturales, medioambientales y paisajísticas, del soporte territorial.
2. En los Parques localizados en la Zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo-Terrestre se establecen las siguientes determinaciones particulares:
 - a. Para garantizar la integridad física del terreno y el mantenimiento de hábitat la zona de Servidumbre de Protección no será susceptible de intervención alguna que altere sus condiciones originales, no pudiéndose otorgar licencias para la edificación o transformación del terreno.
 - b. En caso necesario, los trabajos de jardinería se limitarán a la restauración de las condiciones naturales climáticas y habrán de ser realizados bajo la supervisión de técnico ambientalista competente.
 - c. Previsión y adecuación paisajística de itinerarios peatonales de acceso al dominio público marítimo-terrestre en aquellos Parques localizados en su Zona de servidumbre.
 - d. Se admitirán usos públicos de carácter recreativo y deportivo al aire libre. Para su implantación será preceptiva la redacción de un Plan Especial.
3. El Parque Suburbano PS-4 "Cerro de los Mártires" y su ampliación se acondicionará como mirador sobre la marisma y se velará por su integración peatonal con el Parque Suburbano PS-5 " Parque Lineal de Gallineras" y el Parque Metropolitano PM-1 "Entorno del Caño del Carrascón".

Para el Parque Suburbano PS 4 se establecen las siguientes determinaciones particulares:

- a. Se admitirá la implantación de usos públicos destinados al ocio y esparcimiento de la población, posibilitando la incorporación de actividades dotacionales ligadas al disfrute al aire libre, tales como usos deportivos y ecuestres, con las siguientes restricciones:
- b. La ocupación con instalaciones cubiertas no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.
- c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

- d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 6.5.18. Condiciones particulares de los Parques Metropolitanos.

1. La totalidad de los Parques Metropolitanos se encuentran localizados en el dominio público marítimo-terrestre y, a excepción del PM-1 "Entorno del Caño del Carrascón", en el Parque Natural de la Bahía de Cádiz. Por ello cualquier actuación deberá dar cumplimiento a la Ley de Costas y, en su caso, a las determinaciones establecidas en el PORN del Parque Natural.
2. Se tenderá a recuperar aquellos elementos del medio físico que han sido degradados por factores antrópicos reversibles y se consideran básicos para un desarrollo equilibrado del ámbito, como la restauración del flujo hídrico a través de la recuperación de canales y compuertas y la creación de itinerarios fluviales.
3. Los lugares de grave deterioro y relleno se acondicionarán posibilitando su uso y reduciendo el impacto sobre las áreas naturales colindantes.
4. En la red de parques metropolitanos propuesta y, en aplicación de las Normas y Directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, se fomentará la localización de servicios y dotaciones de titularidad pública, que podrán ser parcialmente edificadas, destinadas al ocio y esparcimiento de la población, tales como instalaciones educativas, deportivas, asistenciales y recreativas. Para cada uno de los Parques Metropolitanos se establece la siguiente compatibilización de usos:
 - PM-1 "Entorno del Caño del Carrascón". Se fomentarán los usos de ocio y esparcimiento recuperando y acondicionando la organización salinera. Los manchones y áreas deterioradas se dotarán de actividades lúdicas y de esparcimiento de mayor intensidad de uso. Al tiempo, se fomentarán las actividades de conocimiento e interpretación del medio, paseo, deporte y actividades ligadas al uso de la lámina de agua como pesca o navegación. Se incidirá, con carácter especial, en la resolución del contacto con la Ronda del Estero, mediante la implementación de un sistema de plataformas peatonales que, sin alterar de las condiciones del soporte territorial, construyan eficazmente las relaciones peatonales entre el área del Zaporito y el Puerto de Gallineras y la transición entre el viario urbano y el Parque penetrando en el mismo al objeto de ofrecer una perspectiva visual que permita contemplar la riqueza morfológica de las formaciones marismeñas. Estas plataformas se conciben como contenedores de actividades lúdico-recreativas, compatibles con la preservación paisajística del entorno natural: Torres-mirador del Parque Natural, instalaciones deportivas, espacios culturales circunstanciales y aleatorios y pequeños objetos dotacionales jalonan su desarrollo.

- PM-2 "Saco Interior de la Bahía. Isla de San Gabriel". Se localizarán actividades de esparcimiento y recreo en contacto con el centro de ocio de Bahía Sur.
- PM-3 "Entorno del Río Arillo". Ligado a la desembocadura del Río la intervención garantizará las condiciones naturales del soporte territorial.
- PM-4 "Área de El Estanquillo". El ámbito de este Parque metropolitano comprende la zona suroeste del área de Camposoto, desde la Almadraba y La Leocadia hasta el Polígono de Tiro Janer, cualificando todo este arco natural de contacto con el Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

Las determinaciones establecidas para el desarrollo de este Sistema General de Espacios Libres son las siguientes:

- Se destinará fundamentalmente a instalaciones de equipamientos públicos vinculados a la interpretación, conocimiento y puesta en valor del medio natural y así como a los servicios turísticos ligados al uso de la Playa de Camposoto. En este sentido se recomienda acondicionar un área de aparcamientos disuasorios que posibiliten un acceso más racional y sostenible a la Playa. En ella no podrá instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del área y deberá ubicarse en ámbitos degradados o ruralizados carentes de vegetación valiosa.
- Se permite la presentación de iniciativa de implantación de una actuación de interés público vinculado a la rehabilitación del edificio catalogado de la Antigua Almadraba de la Leocadia, localizado dentro de la zona identificada como "C3 Zonas degradadas" del Parque Natural de la Bahía de Cádiz, con destino a centro divulgativo, albergue e incluso uso hotelero de alta calidad y en régimen de concesión. El Proyecto de Actuación de Interés Público concreto que se formule deberá ser dictaminado por la Junta Rectora del Parque Natural a fin de evaluar su admisibilidad a las condiciones establecidas por el PORN y el PRUG.
- Las propuestas de regeneración, recuperación y puesta en valor de este singular espacio natural, a su vez deberán proteger aquellos elementos (lugares y formaciones naturales, paisajes, fauna, flora.....) de alto valor ecológico que caracterizan este bode marismeño.
- Las actuaciones de restauración de la cubierta del ámbito del Parque Metropolitano buscarán no sólo eliminar zonas degradadas por vertidos o crear zonas que mejoren y amortigüen el contacto entre el Parque Natural y los desarrollos urbanos, sino que, siguiendo criterios ecológicos, deberán dirigirse a establecer gradientes entre la vegetación más climatófila o continental en contacto con la carretera y glacis de Camposoto, las marismas y estas charcas.

- Dada la presencia especialmente abundante y diversa de avifauna en estos enclaves naturales resulta idónea la instalación de observatorios camuflados."

Artículo 6.5.19. Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el artículo 6.6.14, se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas,

SECCIÓN III. USO DE VIARIO

Artículo 6.5.20 Definición

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.5.21. Jerarquía, clases y categorías

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:
 - a. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración, los de articulación entre el sistema de asentamientos existente en el municipio y, finalmente los que estructuran cada uno de los núcleos de población. Esta constituida por tres clases:
 - a.1 Viario de Nivel Territorial (RVA), conformado por la N-IV y los diferentes enlaces con la Red Viaria Urbana, destacando el nuevo acceso sur que enlaza con la Avenida de la constitución.
 - a.2 Viario de Primer Nivel Urbano (RVB), que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes sectores urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie.

- a.3. Viario Segundo Nivel Urbano (RVC): Aquel que tiene como función complementar el Viario de los niveles anteriores, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Territorial y Primer Nivel Urbano.
 - b. Viario Secundario: constituido por el sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza la accesibilidad de cada una de las áreas urbanas.
2. El Viario Principal RVA y RVB tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b. Áreas Libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
 - c. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - d. Carriles-bici: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.

Artículo 6.5.22. Aplicación y régimen

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de

Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

Artículo 6.5.23. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.
3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas 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, o normas que los sustituyan.
6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.
8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.
9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.

Artículo 6.5.24. Áreas estanciales y sendas de peatonales

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
2. La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.
4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.5.25. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá

la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Artículo 6.5.26. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN IV. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 6.5.27. Definición y clases

1. Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. Este uso comprende las siguientes clases:

Ferrovionario. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.

Intercambiador de Transporte. Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o entre éstas y otros modos de transporte,

Portuario. Los que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.

Servicios Infraestructurales. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Artículo 6.5.28. Aplicación y situaciones admisibles

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas 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, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.
3. 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 puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.5.29. Condiciones generales de las instalaciones

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, 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.
2. Deberá presentarse un Plan Especial para los usos portuarios y un Estudio de Detalle para los Intercambiadores de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectos al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

3. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.5.30. Condiciones particulares del uso ferroviario

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
 - La zona de dominio público de las líneas ferroviarias: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la Ley 39/ 2003 del Sector Ferroviario o ley que la sustituya.
 - La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos y aseguren la eficacia del servicio, conforme al artículo 10 de la Ley 39/ 2003 del Sector Ferroviario o ley que la sustituya.
2. Todos los terrenos de la zona del dominio público de las líneas ferroviarias y de la zona de servicios ferroviarios tienen carácter de Sistema General de Comunicaciones, en la categoría de Ferroviario, y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
3. Así mismo tiene la consideración de Sistema General de Comunicaciones-Ferroviario, el terreno por el que transcurre el trazado ferroviario de forma soterrada sin perjuicio de compartir (en dichos tramos) el terreno la calificación de usos admitidos por este Plan General en el suelo. Es de aplicación esta calificación urbanística de usos mixtos en el ámbito de las actuaciones SG Eje Hospital de las Ancas-Joly Velasco-General Lobo así como en el área de reforma interior ARI-CS-08 "Plataforma sobre el ferrocarril", cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial.

En todo caso, el futuro edificio de viajeros de la estación de San Fernando situado sobre la zona de soterramiento cuenta con la calificación de Sistema General Ferroviario. Así mismo tiene la consideración de Sistema General Ferroviario la Estación de Bahía Sur.

En todo caso quedan excluidos de la delimitación de los ámbitos de actuaciones urbanísticas previstas por este Plan General (áreas y sectores) colindantes con el Sistema General Ferroviario, los terrenos pertenecientes a las zonas del dominio público ferroviario. En consecuencia cualquier imprecisión que en la delimitación de los citados ámbitos se incurra en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser subsanada en el proceso de formulación de los instrumentos de ordenación detallada de desarrollo de los citados ámbitos (Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle) así como en sus instrumentos de gestión (proyectos de reparcelación y de urbanización). A tal fin se procederá antes de la aprobación

de los citados instrumentos a ajustar correctamente la delimitación de los citados ámbitos, y sus determinaciones urbanísticas se ajustarán aplicando proporcionalmente los parámetros generales a la nueva superficie resultante.

La anterior exigencia no será de aplicación al ámbito del ARI-CS-08 "Plataforma sobre el ferrocarril", de conformidad con las previsiones del párrafo primero de este apartado y el siguiente.

4. La actuación urbanística correspondiente al ARI-CS-08 "Plataforma sobre el ferrocarril", está sometida a la aprobación del Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada, debiendo contar en su tramitación con el informe favorable del administrador de la red ferroviaria de interés general (ADIF). El inicio de la formulación del Plan Especial y su ejecución posterior se hace depender de la consecución del acuerdo de colaboración de las Administraciones Públicas.

Hasta tanto acontezca la aprobación por la Administración Urbanística competente del Plan Especial del ARI-CS-08, y se proceda por parte del Ministerio de Fomento a la desafectación de los terrenos no necesarios para el servicio ferroviario como consecuencia de las obras de duplicación de la vía FFCC Sevilla-Cádiz y construcción de la nueva estación, se mantendrá la calificación de Sistema General Ferroviario para los terrenos del dominio público ferroviario actual en dicho ámbito. Una vez acontezca dicho requisitos, en los terrenos desafectados se aplicarán las calificaciones urbanísticas otorgadas por el Plan Especial del ARI-CS-08 sin perjuicio de que los terrenos en los que el trazado ferroviario transcurra de forma soterrada mantengan complementariamente la calificación de Sistema General Ferroviario conjuntamente con los nuevos usos urbanos posibilitados por el Plan en el suelo. En todo caso, conforme a la previsión del apartado 3 anterior, la nueva estación mantendrá el carácter de Sistema General Ferroviario.

5. El diseño e implantación de los aparcamientos propuestos por este Plan General en las dos estaciones ferroviarias de la ciudad deberá ser dimensionado conforme a las necesidades concretas que se desprendan del correspondiente estudio de intermodalidad ferrocarril-vehículo privado o colectivo.
6. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable.

En consecuencia, las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se

entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

El presente Plan General ha adoptado sus decisiones previa coordinación con el administrador de la red ferroviaria (ADIF), por ello el establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará, básicamente, al terreno que cuenta con la calificación de Sistema General de Comunicaciones-Ferroviaria; no obstante posibles alteraciones que se pudieran introducirse por parte de la administración competente (que en todo caso deberán contar con la declaración de interés general por parte de aquella), procurarán evitar incidencias en la ordenación establecida por este Plan en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable colindantes. Si dicha incidencia fuera inevitable por razón del interés general del servicio público ferroviario, deberá elaborarse en el ámbito afectado por la nueva delimitación de las zonas de protección y líneas de edificación de un Plan Especial para el reajuste de las condiciones de ordenación detallada del mismo.

7. Condiciones de uso de la Zona del Dominio Público de Líneas Ferroviarias.

Conforme al artículo 15 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirá por la Ley 39/2.003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y demás disposiciones vigentes.

8. Condiciones de uso de la Zona de Servicio Ferroviario.

- a. En la zona de servicio ferroviario (apeadero e instalaciones anexas) que pudieran establecerse vinculadas al trazado ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación, industrial-almacenamiento y servicios terciarios complementarios cuya localización esté justificada por su relación con las actividades ferroviaria de conformidad con lo que determine el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios y el Plan Especial de Ordenación del espacio ferroviario.
- b. Para obras de nueva edificación, se requerirá la previa delimitación (por parte de la Administración sectorial competente en materia de ferrocarril) de la zona de servicios de conformidad con las previsiones del artículo 9 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario o ley que la sustituya.