

TÍTULO IV normas generales sobre los usos

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1 Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones generales sobre los usos serán de aplicación a las edificaciones que se realicen de nueva planta y en todo tipo de suelo del término municipal. Todo ello sin perjuicio de las normas particulares aquí reguladas o que se complementen con posterioridad en el planeamiento de desarrollo.

2. Se podrán mantener los usos existentes salvo en los casos en que se realicen obras de reformas o ampliaciones que afecten a los conceptos que aquí se regulan.

3. Serán objeto de declaración como "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones donde los usos actuales resulten manifiestamente incompatibles con los permitidos.

Artículo 4.1.2 Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Uso global es el que se asigna en el Plan General o en los planes de Sectorización con carácter básico o mayoritario para una zona o sector. Asimismo podrán definirse los usos compatibles y los prohibidos con el mismo. El uso global puede ser desarrollado en usos pormenorizados.

2. Uso pormenorizado es aquel que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

- a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.
- b. Permitido: es aquel cuya implantación es compatible con el uso determinado, 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 aquel 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. Por su grado de determinación los usos pueden ser globales y pormenorizados, estableciéndose a continuación los posibles en el término municipal:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
1. RESIDENCIAL	1.1. Residencial Unifamiliar 1.2. Residencial Plurifamiliar 1.3. Alojamiento colectivo		
2. INDUSTRIAL	2.1. Industrial y almacenamiento 2.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil 2.3. Gran industria		
3. TERCARIOS Y SERVICIOS	3.1. Centros terciarios 3.2. Servicios	3.1.1. Hospedaje 3.1.2. Espectáculos y salas de reunión 3.1.3. Comercio 3.1.4. Oficinas 3.2.1. Aparcamientos y garages 3.2.2. Estaciones de servicios	3.1.3.1. Local Comercial 3.1.3.2. Agrupación Comercial 3.1.3.3. Grandes superficies comerciales
4. TURÍSTICO	4.1. Establecimientos de alojamiento turístico 4.2. Equipamiento lúdico - deportivo 4.3. Viviendas turísticas 4.4. Campamentos de turismo	4.1.1. Hoteles 4.1.2. Hoteles - apartamentos 4.1.3. Apartamentos turísticos 4.1.4. Inmuebles de uso turístico con aprovechamiento por turnos	
5. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS	5.1. Dotaciones	5.1.1. Docente 5.1.2. Deportivo (público o privado) 5.1.3. Servicios de interés público y social	5.1.3.1. Sanitario 5.1.3.2. Asistencial 5.1.3.3. Cultural 5.1.3.4. Administrativo Público 5.1.3.5. Servicios Urbanos 5.1.3.6. Religioso 5.1.3.7. Lúdico
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques urbanos 6.2. Zonas verdes, parques y jardines 6.3. Plazas y áreas libres 6.4. Áreas Forestales de Pro-		
7. TRANSPORTES E INFRAESTRUTURAS	7.1. Red Viaria 7.2. Infraestructuras urbanas		

Artículo 4.1.3 Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas o por su manifiesta incompatibilidad.

2. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.
- b. Los que superen los límites de intensidad de un uso permitido, según las condiciones particulares de la Zona.
- c. Los que se consideran incompatibles con carácter general con el modelo territorial del Plan General: Minas, centrales de producción de energía, actividades con alto riesgo de contaminación, etc.
- d. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 4.1.4 Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos, son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo directa o indirectamente.
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 4.1.5 Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos, en suelo urbano y urbanizable. En el suelo no urbanizable con carácter general se permitirá el uso agropecuario.
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las Condiciones Generales y particulares de aquel uso conceptuado con el que sea funcionalmente más semejante.
3. En los usos globales de Espacios libres y Dotacionales, únicamente se autorizará la sustitución de un uso pormenorizado por otro del mismo grupo. No obstante en el caso de dotacionales privados se podrá sustituir por cualquier otro uso pormenorizado cuando haya decaído su uso efectivo y estén cubiertas las necesidades de la población a la que servía. En cualquier caso la sustitución de un uso requerirá la innovación del instrumento de ordenación más detallado.

Artículo 4.1.6 Modificación de usos.

1. Con carácter general, los usos pormenorizados en suelo urbano pueden ser sustituidos por otros dentro de los autorizados por la norma particular de la Zona donde se encuentre.

2. Constituye la excepción a lo anterior cuando se trate de un uso para equipamiento - dotación local pública o privada - en los que únicamente se autoriza su sustitución por otro equipamiento o espacio libre.

3. Los usos globales que se delimitan en todo el término municipal no pueden ser modificados, por lo que cualquier alteración de los mismos debe realizarse a través de la Modificación o Revisión del Plan General según lo previsto en el Título I de estas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**Artículo 4.2.1 Condiciones de los usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se indica.
2. Además de las condiciones básicas que se señalan para cada uso, deberán cumplir, las referidas a la edificación en el Título V de estas Normas y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona en que se encuentre. En todos los casos deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que les fuera de aplicación.
3. Estas condiciones comunes no serán de aplicación a los usos existentes, a excepción de la realización de obras de reforma en el edificio o local donde se ubiquen y que supongan alteración sustancial de las características de los mismos o que afecten a más del 50 % de la superficie útil.

Artículo 4.2.2 Usos en los Sótanos.

Con carácter general en los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 4.2.3 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. Las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 4.2.4 Dotación de plazas de aparcamiento.

1. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en las proporciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas de zona, con las excepciones establecidas en las fincas del Casco Histórico.
2. En determinados casos de calles peatonales o de calles de latitud inferior a cinco metros podrá denegarse la autorización del uso de garaje o aparcamientos de vehículos en la edificación, con la consecuente dispensa de la obligación del apartado anterior.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso residencial es todo el que constituye el alojamiento permanente de las personas, ya sea en vivienda de todo tipo como en alojamientos colectivos.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Residencial Unifamiliar: es el que se corresponde con la edificación aislada o agrupada horizontalmente a otra edificación residencial o de distinto uso, destinada a habitación de una única unidad familiar con carácter general, vinculada a una parcela con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales.
 - b. Residencial Plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas, agrupadas horizontal y/o verticalmente, con accesos y elementos comunes. Se adscribe a este uso el de apartamentos, con un máximo de dos dormitorios.
 - c. Alojamiento colectivo: Se considera alojamiento con carácter permanente cuando los servicios: cocinas y aseos sean comunes por planta del edificio y debidamente proporcionados al número de habitaciones. La superficie mínima por persona será de 14 m2 útiles, excluidos los servicios comunes.
3. Se considera como Vivienda Protegida a toda vivienda que se encuentre acogida a algún régimen de protección oficial para su construcción o reforma. Las reservas de terrenos para vivienda protegida se localizarán obligatoriamente en los sectores de suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

Artículo 4.3.2 Condiciones comunes para el uso residencial.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.
2. Se considera que una edificación puede destinarse al uso residencial cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Cuando disponga, al menos, de dos habitaciones vivideras con ventilación y luz directa a la calle o patio interior donde pueda inscribirse un círculo de cinco (5,00) metros de diámetro como mínimo. En los casos de ventilación a patio a través de corredores acristalados el hueco será de superficie mayor a 1/5 de la superficie de la habitación y al menos un 70% será acristalado y practicable. En ningún caso el piso de una vivienda tendrá un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
- b. En el caso de una vivienda, cuando el programa funcional y la superficie útil esté relacionada con el número de personas para el que se destine según los siguientes parámetros:

USO DE LAS PIEZAS	M2 MÍNIMOS / PIEZA
Estar	14
Comedor	9
Estar-Comedor	16
Cocina	7
Estar-Comedor-Cocina	20
Dormitorio Principal	12
Dormitorios	8
Baño	3

- c. Para la aplicación del apartado anterior el número de personas por vivienda se considerará a todos los efectos igual al de piezas, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos. Pieza es toda habitación interior de la vivienda destinada a la permanencia de las personas, incluyendo el estar, el comedor, los dormitorios, la cocina y los baños.
- d. Se incluirá entre las dotaciones los trasteros así como la posibilidad de tendederos, en el interior de la edificación o en la cubierta, que no sea visible desde el espacio público exterior.

Artículo 4.3.3 Condiciones de la edificación para el uso residencial.

1. La edificación destinada al uso residencial deberá cumplir los siguientes parámetros dimensionales:
 - a. Altura libre: La distancia mínima libre medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un treinta por ciento (30%) de su superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a doscientos veinte (220) centímetros, y con la condición de que en cada pieza habitable suponga menos del treinta (30%) por ciento de la superficie útil. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles y con espacios interiores de doble altura, las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

- b. Accesos comunes: En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
 - c. Ascensores: En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, o en plantas situadas a más de seis (6,00) metros del nivel del acceso desde el espacio público, se instalará al menos uno por cada dieciséis (16) viviendas o fracción superior a doce (12).
 - d. Huecos de paso: Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de la hoja doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
 - e. Pasillos de distribución: Se establece en novecientos (900) milímetros el ancho mínimo de los pasillos interiores de distribución
2. Con carácter general se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y por cada unidad residencial. Se exceptuará de esta obligación las fincas del Casco Histórico, que se incluyan en el Catálogo, se encuentren en la sub-zona 2 y en general las de superficie de parcela inferior a trescientos (300,00) metros cuadrados.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.4.1 Definición y usos pormenorizados.

1. Se define como uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, en todas sus formas y categorías.
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, incluyendo las 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 para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. En el caso de almacenes no se incluyen los anejos a los usos terciarios de comercio y oficinas.
 - b. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil: Se incluyen las actividades de producción artesanal y oficios artísticos, de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, talleres de carpintería, reparación, lavado y engrase de vehículos ligeros a motor, así como todas las actividades que puedan asimilarse a las anteriores.
 - c. Gran industria: Incluye los complejos e instalaciones para la construcción, reparación y tratamiento de productos relacionados con la industria aeronáutica, naval y del automóvil. Así como todas las actividades industriales

del transporte en general de características similares o que se desarrollen en parcelas de superficie superior a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

Artículo 4.4.2 Condiciones generales para el uso industrial.

1. Con carácter general el uso industrial en cualquier situación y categoría podrá establecerse en los polígonos de suelo industrial y con arreglo a estas condiciones generales y a las particulares de cada sector.
2. El uso industrial pormenorizado que se considera compatible con el residencial básico es el de características ligeras, talleres artesanales y de almacenes que cumpla las condiciones siguientes:
 - a. Se desarrolle en un local en planta baja con acceso exclusivo desde la vía pública y una superficie útil máxima de 150 m².
 - b. Las actividades proyectadas deberán cumplir las condiciones ambientales establecidas en la legislación vigente, en especial sobre la contaminación acústica.
3. En el término municipal no se consideran compatibles con los usos terciarios, las actividades e instalaciones relacionadas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental, incluidas en las categorías siguientes: 1, con las industrias extractivas; 2, con las instalaciones energéticas; 3, de producción y transformación de metales, (excepto las incluidas en los apartados 3.10, 3.11 y 3.12); 4, de industria del mineral; 5, con la industria química y petroquímica; 6, con la industria textil, papelera y del cuero; 10, con la industria agroalimentaria, (excepto la 10.14 a 10.22); 11, con el tratamiento y gestión de residuos y en la categoría 13, otras actuaciones, (excepto las incluidas en los apartados 13.2, 13.9, 13.15, 13.20 a 13.31 y 13.36 a 13.55).

Artículo 4.4.3 Condiciones de aplicación del uso industrial.

1. Serán de aplicación a los edificios de nueva planta o reformas de los edificios existentes donde se realicen actividades incluidas en este Capítulo. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.
2. En los locales de producción o almacenaje donde existan puestos de trabajo las dimensiones de los mismos serán superiores al volumen resultante de 12 (doce) metros cúbicos por persona, con una altura libre mínima de tres (3,00) metros. Deberán disponer de los servicios de aseo y otros exigidos por la reglamentación laboral y según la actividad de que se trate. En los locales destinados a usos industriales que se encuentren situados en la planta baja de un edificio con otros usos deberán disponer de vestíbulos de independencia y accesos exclusivos.
3. Las autorizaciones para el uso industrial y almacenes quedará condicionado a la solución satisfactoria de los accesos de vehículos de carga y descarga, no pudiendo

suponer interferencias manifiestas a la circulación y aparcamientos de las vías públicas donde se localicen. Así mismo se deberá realizar, en espacio propio la reserva mínima de plazas de aparcamientos, para el personal y visitantes, según se especifica en la Norma particular de la zona donde se ubique.

4. Los vertidos procedentes de cualquier instalación industrial deberán cumplir las exigencias de la normativa sectorial así como las Ordenanzas municipales correspondientes, incorporando todos los procesos de depuración necesarios antes de acometer a la red de saneamiento, para garantizar los niveles de DBO (demanda bioquímica de oxígeno) similares a los de usos domésticos. La misma condición se exigirá en cuanto a la salida de humos y gases antes de su emisión atmosférica.

CAPÍTULO 5. USOS TERCIARIOS Y DE SERVICIOS.

Artículo 4.5.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que no esté vinculado al uso global turístico que se regula en el capítulo siguiente.

b. Espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de Condiciones Particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c.1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c.2. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, cuya superficie total de venta no supere los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario. Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

_Comercio alimentario: cuando se produce el tráfico o intercambio de mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c3.

_Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

d. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, 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, actividades profesionales ejercidas en régimen mercantil, así como otras actividades que presenten características adecuadas a la definición anterior.

e. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados o no, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo, distinguiéndose entre:

_Aparcamientos públicos: cuando se ocupan espacios libres de dominio público o de la red viaria y se destinan al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o para los residentes en la zona.

_Garajes: El resto de los locales, generalmente en suelo de titularidad privada.

f. Estaciones de servicio: Donde se realiza la expedición al público de combustibles hidrocarburos, además de otros servicios para el suministro y atención a los vehículos.

SECCIÓN 1ª: Condiciones para el uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 4.5.2 Condiciones de aplicación.

1. Con independencia de la reglamentación sectorial, Decreto 47/2004 de la Junta de Andalucía, o la que en futuro la sustituya, y de las condiciones del uso pormenorizado de los Alojamientos turísticos, reguladas en el capítulo siguiente para el uso global turístico, estas condiciones se aplicarán al uso de Hospedaje en general en todas sus categorías y situaciones en el término municipal.

2. Se aplicarán íntegramente en las obras de nueva planta y en las de reforma de las edificaciones existentes, donde la dotación de aparcamientos podrá eximirse con la debida justificación.

Artículo 4.5.3 Condiciones comunes para todo tipo de establecimiento.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial para cada categoría de establecimiento, se establecen las dimensiones mínimas y características siguientes:

- a. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida para cada categoría.
- b. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas para el uso residencial.
- c. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.
- d. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.
- e. Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293/2009.

3. Dotación de aparcamientos: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCIÓN 2ª: Condiciones para el uso pormenorizado de Espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión.

Artículo 4.5.4 Condiciones de Aplicación.

1. Se incluye en este uso pormenorizado los locales donde se ofrezca todo tipo de función con carácter público, así como todas las actividades relacionadas con el uso

recreativo y de espectáculos, según se especifica en la legislación autonómica, Decreto 78/2002, de Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y Establecimientos Públicos.

2. En todos los casos se cumplirá la normativa relacionada con los espectáculos públicos y las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

3. Con carácter general los locales deberán cumplir las condiciones de uso y edificación de la Zona donde se encuentren. Se aplicarán con carácter subsidiario las de carácter general del uso terciario y pormenorizado comercial, en cuanto a las dimensiones, dotación de aseos, reserva de plazas de aparcamiento, etc.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 4.5.5 Dimensiones y características.

1. Se tendrá en cuenta los conceptos recogidos por la Ley de Comercio Interior. No obstante, 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 de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. Se incluyen en este uso pormenorizado los locales comerciales, la agrupación de locales y las grandes superficies comerciales.

3. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso o tener comunicación directa con una vivienda.

Artículo 4.5.6 Condiciones comunes de aplicación.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Circulación interior:

- a. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado.

- b. Cuando las Condiciones Particulares de Zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

2. Escaleras:

Con carácter de mínimo el número de escaleras entre dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

3. Ascensores:

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a Una planta se dispondrá un aparato elevador accesible por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

4. Altura Libre de Pisos:

La distancia libre será en los edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas, destinadas al público salvo los aseos. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción de los parámetros antes indicados hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

5. Aseos:

- a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro 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, para 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.
- b. En todos los casos al menos uno de los aseos destinado al público, por la permanencia de la prestación de la actividad, cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293/2009, y en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Podrá autorizarse la agrupación de aseos en los casos de locales comerciales agrupados.

Artículo 4.5.7 Reserva de plazas de aparcamiento.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinado, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo

si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para el caso de agrupación de locales comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario. En los inmuebles situados en el Casco Histórico se podrán contemplar las excepciones ya reguladas con carácter general para todos los usos.

3. Se reservará el espacio necesario, preferentemente junto a la entrada, para aparcamiento de bicicletas.

Artículo 4.5.8 Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios, 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) metros cuadrados. 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.

Artículo 4.5.9 Almacenaje de productos alimentarios.

1. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado en cuanto a ventilación y clima para la conservación de los productos.

2. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 4.5.10 Grandes superficies comerciales.

1. La implantación de grandes superficies comerciales no se permite, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan General establezca expresamente. Todo ello con independencia de la regulación expresa de la legislación vigente en materia de Comercio en Andalucía, incluyéndose en este caso la agrupación de locales que supere una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Se aplicarán en todo caso las condiciones establecidas en los artículos anteriores para la actividad comercial en locales.

3. Se tratará de forma específica todo lo relacionado con la accesibilidad, peatonal y rodada, con un plan de tráfico, regulación del transporte público y dotación de aparcamientos. Respecto a esto último se reservará el espacio suficiente para aparcamiento de bicicletas y en cuanto a vehículos, será como mínimo de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de exposición y venta, con

independencia de las plazas de aparcamiento para el personal, vehículos propios de distribución, etc.

SECCIÓN 4ª: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 4.5.11 Dimensiones y características.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad.

2. A las actividades profesionales no ejercidas en régimen mercantil, no le serán de aplicación estas condiciones, regulándose por las de uso residencial y las Normas particulares de la zona.

Artículo 4.5.12 Condiciones comunes de aplicación.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Circulación interior: Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado.

3. Escaleras: En todo caso el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

4. Ascensores: Con independencia del cumplimiento de las condiciones generales de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura Libre de Pisos: La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) 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 setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción de los parámetros antes indicados hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

6. Aseos: Los locales destinados a oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro 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, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En todos los casos al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293/2009.

Artículo 4.5.13 Reserva de plazas de aparcamiento.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

SECCIÓN 5ª: Condiciones para el uso pormenorizado de Aparcamientos y garajes.

Artículo 4.5.14 Definición y características.

1. En el uso pormenorizado de Aparcamiento se define este como el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye el estacionamiento en la vía pública. Cuando se trata de un edificio adquiere la condición de garaje, excepto los locales de estacionamiento con capacidad inferior a seis vehículos ligeros.

2. Se pueden distinguir entre los aparcamientos públicos o privados, según sea el régimen de utilización, transitorio o de rotación y el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación de un uso determinado y que se describe en el artículo siguiente.

Artículo 4.5.15 La dotación de Aparcamiento con carácter general.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto por estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de

aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

6. Será obligatoria la reserva de plazas de dimensiones especiales, 3,60 x 5,00 m debidamente señalizadas y en la proporción sobre el total de dos por cada cincuenta o fracción.

7. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- b. En un espacio comunal que sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

Artículo 4.5.16 Características de la plaza de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles Grandes	5,0	2,5
Automóviles Ligeros	4,5	2,2
Automóviles de minusválidos	5,0	3,6
Industriales Ligeros	5,7	2,5
Industriales Grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, 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.

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes y una por cada 100 plazas o fracción, para automóviles de minusválidos.

4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados e superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción.

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. Con carácter general el espacio mínimo de las calles será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, libres de obstáculos y que permitan las maniobras de entrada y salida a las distintas plazas de aparcamiento.

Artículo 4.5.17 Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

1. Sólo el treinta por ciento (30%) de los espacios libres de parcela en edificación exenta podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos 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 sobre los vehículos estacionados.

Artículo 4.5.18 Condiciones comunes para los garajes y locales de aparcamiento.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de trescientos (300) centímetros de anchura y cuatrocientos cincuenta (450) 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. 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 pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable. En todos los casos el vado se realizará mediante bordillo rebajado.

3. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a. A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.
- c. 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.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su

anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

5. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

6. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

7. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será 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 es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección transversal 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.

8. En los garajes entre dos mil (2.000) y siete mil (7.000) 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 siete mil (7.000) 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.

9. 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 garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

10. 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.

11. 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.

12. Las calles de circulación interiores tendrán como mínimo cuatro (4) metros de anchura para un único sentido y cinco (5) metros para el doble sentido.

Artículo 4.5.19 Otras condiciones de los edificios destinados a garajes y locales de aparcamiento.

1. La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, no pudiendo ser inferior a doscientos (200) centímetros, incluidas las instalaciones que pudieran existir.

2. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (120) centímetros en los de mayor superficie.

3. En garajes situados bajo rasante, 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.

4. En todos los locales destinados a aparcamientos y garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

SECCIÓN 6ª: Condiciones para el uso pormenorizado de Estaciones de servicio.

Artículo 4.5.20 Condiciones de aplicación para las Estaciones de servicio.

1. Las estaciones de servicio entendidas como infraestructura y equipamiento relacionados con la red viaria y al servicio de los vehículos de todo tipo no se consideran compatibles con el uso básico residencial en el término municipal de Puerto Real. De la misma forma se consideran actividades no compatibles las unidades de suministro y los surtidores aislados.

2. La localización de nuevas instalaciones de estaciones de servicio y actividades complementarias se determinará por el Ayuntamiento, en las bandas laterales de la red viaria calificada como sistema general de comunicaciones de interés estatal y vías convencionales, así como en otros emplazamientos según las condiciones de tráfico, de seguridad y estéticas del sector, así como las descritas en el apartado siguiente.

3. En los emplazamientos futuros se limitará a quinientos (500) metros la distancia a núcleos de población y se permitirán sin limitación en los sectores de suelo para uso industrial y en los de uso global terciario, cuando el uso pormenorizado de estaciones de servicio esté incluido. En todos los casos se cumplirá la legislación sectorial aplicable, no pudiendo ocupar suelos no urbanizables especialmente protegidos.

4. Se permitirán otras actividades relacionadas con el mantenimiento de los vehículos, como taller, lavado y engrase, comercio menor, etc.

5. Se consideran las actuales instalaciones en la calle Teresa de Calcuta como excepción a lo anterior permitiéndose exclusivamente obras de reforma o mejoras pero no de ampliación.

CAPÍTULO 6. USO TURÍSTICO.

Artículo 4.6.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Se entiende por uso global turístico el que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades de usos pormenorizados que lo integran y que cuenta en su interior o en sus inmediaciones con una oferta complementaria lúdica de equipamiento deportivo (público o privado) de elevado consumo de suelo.

2. Entre las tipologías de alojamiento podrá admitirse la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o segunda residencia, siempre que se garantice la vinculación de un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos hoteleros. En cualquier caso las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

3. El uso global turístico integra los siguientes usos pormenorizados:

- a. Establecimientos de Alojamientos Turísticos: es aquel uso urbanístico que permite la implantación de un establecimiento destinado, de forma habitual y con carácter profesional, a ofrecer a los usuarios turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada.
- b. Equipamiento Lúdico-Deportivo: Es el uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter recreativo-deportivo y que se caracteriza por un elevado consumo de suelo, asumiendo un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico.
- c. Campamentos de turismo: Instalaciones y servicios comunes para alojamiento temporal de autocaravanas y tiendas de campaña.

4. La intensidad del uso global se establece por el número de plazas de alojamiento por hectárea de suelo del sector, quedando limitada la compatibilidad de modelos y los porcentajes obligatorios de cada uso pormenorizado y estableciéndose un factor de conversión entre las plazas de alojamiento y los restantes parámetros de cada uso pormenorizado.

Artículo 4.6.2 Condiciones de aplicación de los usos turísticos pormenorizados.

1. Las condiciones particulares para los usos pormenorizados incluidos en este apartado serán de aplicación en aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado y en el Urbanizable No Sectorizado para los que el preceptivo Plan de Sectorización atribuya el uso global turístico en los términos en los que se establece en el presente capítulo.

2. El cambio del uso turístico pormenorizado de Alojamiento por otro uso sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación y siguiendo el procedimiento de la legislación urbanística.

3. Se considera que se produce un acto de transformación del uso pormenorizado del suelo turístico, en el caso de los Alojamientos y que es contrario a la ordenación urbanística, con las divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.

Artículo 4.6.3 Categorías del Uso pormenorizado de los Alojamientos Turísticos.

1. Se definen los establecimientos hoteleros como el conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la prestación adecuada del servicio de alojamiento hotelero, entendiéndose por tal servicio turístico cuyo objeto es facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios distintos al alojamiento prestados en el propio establecimiento hotelero.

2. En este uso pormenorizado de los Alojamientos Turísticos se incluyen las siguientes categorías:

- a. Hoteles: Establecimientos destinados a prestar servicio de alojamiento turístico con servicios complementarios.
- b. Hoteles-apartamentos: Con las características de los establecimientos hoteleros disponen además de cocinas en cada unidad de alojamiento.
- c. Apartamentos turísticos: Conjunto de unidades de alojamiento con un régimen común de administración. Se incluyen en este uso los chalés, bungalow, villas y similares.
- d. Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos: Los destinados a prestar servicio de alojamiento con cualquier tipo de régimen de propiedad que habilite su ocupación temporal.

Artículo 4.6.4 Condiciones particulares de los establecimientos de Alojamiento turístico.

1. Los establecimientos hoteleros deberán cumplir los requisitos comunes establecidos en el Decreto de Turismo 47/2004 de la Junta de Andalucía, así como los específicos para cada categoría según el Anexo 1 del citado Decreto, o la reglamentación sectorial que en el futuro la sustituya.

2. Los hoteles apartamentos, además de los requisitos comunes a los establecimientos hoteleros, deberán cumplir los específicos exigidos en los Anexo 1 y 4 del Decreto de Turismo 47/2004, o la reglamentación sectorial que en el futuro la sustituya.

3. Para los apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos y hasta tanto no se disponga de reglamentación

específica, les será de aplicación las condiciones particulares del uso pormenorizado de viviendas. Se considera como intensidad de uso el equivalente de seis apartamentos turísticos al de cuatro viviendas.

4. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

Artículo 4.6.5 Condiciones particulares de los Equipamientos lúdico-deportivos.

1. Se incluyen como categorías en este uso pormenorizado los campos de golf, campos de polo e instalaciones para la hípica y los complejos deportivos de todo tipo que se desarrollen preferentemente en recintos abiertos al exterior. No obstante los campos de golf deberán cumplir lo establecido en el Decreto 43/2008 que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía.

2. En cuanto a las instalaciones, se respetarán las peculiaridades del medio físico donde se ubiquen, integrándose en el paisaje. No se permitirán desmontes o explanaciones que afecten a más del veinte (20) por ciento de la superficie y en todos los casos debidamente justificadas.

3. La elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, o bien favorecer, las formaciones vegetales autóctonas, manteniéndose el arbolado y potenciando la formación de nuevas masas forestales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar deberán evitar requerimientos hídricos excesivos y tratamientos fitosanitarios no compatibles con el medio ambiente o que supongan contaminación de los acuíferos.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones:

- a. El riego se realizará obligatoriamente mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas.
- b. En cualquier caso y siempre que el agua depurada ó de captación no presente índices de calidad suficientes para su empleo directo en el riego del Equipamiento Lúdico-Deportivo, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego. Podrá optarse por la instalación de una Estación Depuradora en el interior del sector o participar de las instalaciones generales de la población.
- c. Para el riego del equipamiento deportivo se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para el riego.
- d. En los casos de los campos de golf se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, para su posterior empleo para riego.

Artículo 4.6.6 Condiciones particulares de los Campamentos de turismo.

1. Se incluyen en este uso pormenorizado los campamentos para tiendas de campaña y autocaravanas, con instalaciones y servicios comunes, para estancias no permanentes. Se regularán por las disposiciones específicas de la normativa sectorial turística y con las condiciones particulares que se establecen a continuación.

2. Como condiciones particulares se recogen las siguientes:

- a. El número de plazas de acampada no superará la resultante de dividir la superficie total por ciento cincuenta (150) metros cuadrados. La distancia entre las plazas de acampada será como mínimo de quince (15,00) metros, estableciéndose un retranqueo sin ocupar en todo el perímetro de diez (10,00) metros.
- b. Al menos un treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios libres y deportivos.
- c. Se deberá disponer de las instalaciones de agua potable, energía eléctrica y sistema de saneamiento y depuración propios, en proporción al número de plazas ofertadas.
- d. Para la regulación de los servicios comunes de restauración y otros, como la dotación de aparcamientos, se aplicarán las correspondientes a los usos terciarios.

Artículo 4.6.7 onditiones particulares de otros usos turísticos pormenorizados.

1. En los sectores con uso global turístico, además de los usos pormenorizados descritos en los artículos anteriores se permitirá la implantación de los siguientes usos con el carácter de compatibles:

- a. El uso Terciario en cualquier categoría, que refuercen los servicios complementarios distintos al alojamiento que se desarrollen en los establecimientos hoteleros
- b. Los usos Dotaciones de interés social de carácter privado, especialmente los asistenciales, sanitarios, culturales y recreativos.
- c. Los usos Dotacionales y de servicios públicos, que puedan completar los objetivos de ordenación de un sector concreto.

2. Las condiciones particulares de los usos Terciarios y Dotacionales serán las establecidas en los capítulos correspondientes de este Título.

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 4.7.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Docente. Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - b. Deportivo. De carácter público o privado, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - c. Servicios de interés público y social. Comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - c.1. Sanitario. Incluye todo lo relacionado con la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - c.2. Asistencial. Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas.
 - c.3. Cultural. Incluye todo lo relacionado con la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
 - c.4. Administrativo público. Incluye todo el desarrollo de las tareas de la gestión de los asuntos de las diferentes Administraciones públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - c.5. Servicios urbanos. Integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - c.6. Religioso. Comprende la celebración de los diferentes cultos y actividades complementarias. El alojamiento de los miembros de sus comunidades se regulará como uso residencial.
 - c.7. Lúdico. Incluye las actividades dirigidas al ocio, diversión y entretenimiento general de los ciudadanos.
 - c.8. Comercial público. Tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc, de índole pública.

Artículo 4.7.2 Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en los Planos de Calificación y Uso Pormenorizado, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional como complementario.
2. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso exclusivo.

SECCIÓN 1ª: Condiciones de los usos pormenorizados.

Artículo 4.7.3 Condiciones del uso Docente.

Para todos los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria se establecen las relaciones de dos (2,00) metros cuadrados de superficie construida y de tres (3,00) metros cuadrados de superficie libre por alumno. La dotación de aseos será también proporcional al número total de alumnos según lo dispuesto por la Consejería de Educación y Ciencia para los centros públicos y privados, que regula también el resto de dependencias de un centro de enseñanza.

Artículo 4.7.4 Condiciones del uso Deportivo.

En recintos abiertos o instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva, con más de cien (100) localidades se cumplirán las determinaciones del Reglamento de espectáculos. Así mismo se establece la proporción del 25% de la superficie de la parcela como mínimo para permanecer como espacio libre que deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

Artículo 4.7.5 Condiciones de los usos de Interés público y social.

1. En los equipamientos de Bienestar Social, como centros sociales-asistenciales y guarderías infantiles, se establecen como obligatorias las condiciones señaladas para el equipamiento docente con las adaptaciones necesarias si se trata de la reforma de un edificio ya existente.
2. En el resto de las Dotaciones locales o equipamientos comunitarios de Interés público y Social las condiciones de su desarrollo vendrán determinadas por la actividad de que se trate. En especial deberá justificarse la dotación de aparcamientos.

Artículo 4.7.6 Condiciones comunes de aplicación para todos los usos pormenorizados.

En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

CAPÍTULO 8. USO DE ESPACIOS LIBRES.**Artículo 4.8.1 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Se incluyen en este capítulo todos los espacios libres que se califiquen ya sea como Sistema general o como dotación complementaria en todo el término municipal. Comprenderán toda la superficie de los terrenos calificados como Parque Metropolitanos, Parques Urbanos públicos del sistema general de Espacios libres; los jardines, zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Asimismo se regula por este uso las zonas de protección del sistema general de comunicaciones, las playas y zona marítimo-terrestre, independientemente de la legislación sectorial aplicable. Los espacios libres privados de uso público o restringido cumplirán también estas condiciones generales.

3. El uso de espacio libre no será compatible con cualquier otro de los regulados en estas Normas o que puedan surgir con posterioridad. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos en los espacios libres de nueva creación en suelo urbano y en el caso de reforma de los existentes cuando no supongan la pérdida de los elementos vegetales de interés o que se encuentren catalogados. Asimismo se considera compatible la actividad deportiva al aire libre en los espacios libres públicos permitiéndose las instalaciones necesarias que no supongan una ocupación mayor del cinco (5) por ciento de su superficie.

4. Se considera compatible el uso agrícola en los espacios libres previstos en la ordenación de los nuevos suelos urbanizables y hasta tanto no se apruebe un proyecto concreto de actuación para el uso público.

5. Se permitirá también el uso privativo mediante la oportuna concesión administrativa para establecimientos de restauración, actividades recreativas, etc. siempre que no se supere el cinco (5) por ciento de su superficie.

Artículo 4.8.2 Condiciones para su aplicación.

1. Con carácter básico deberán garantizarse las adecuadas condiciones de utilización como áreas de estancia de personas, la protección de la vegetación y el arbolado.

2. Podrá realizarse la instalación de elementos ornamentales, juegos de niños, juegos al aire libre (petanca, bolos...); así como determinadas construcciones provisionales para bebidas, helados, etc. que no superen en superficie los 16 m². El mobiliario del espacio libre al igual que la construcción de pérgolas o elementos similares deberá responder a criterios de homogeneidad en el tratamiento y adecuación al entorno. Los cerramientos de los recintos en todos los casos deberán permitir la visión desde las vías públicas adyacentes y estar también diseñados de acuerdo al conjunto.

3. En todos los casos deberá restringirse al máximo y ordenarse el tránsito y el aparcamiento de vehículos. Las condiciones de urbanización en jardines y espacios libres, en especial el tipo de pavimentos responderá a criterios de homogeneidad con el tratamiento del conjunto, durabilidad y facilidad de reposición y limpieza. Deberán cumplirse en todos los casos las condiciones mínimas de acceso para minusválidos.

Artículo 4.8.3 Condiciones Particulares de los Parques, Jardines y Zonas Verdes Privadas.

1. Los Parques, Jardines y Zonas Verdes Privadas (espacios libres interiores de las parcelas edificables), se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los elementos vegetales en general (arbustos, flores,...etc).

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, se permitirá la alteración de la posición relativa o de la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para los objetivos de la misma. En todos los casos se tratará que los elementos vegetales pertenezcan a la flora autóctona y de bajo consumo de agua de riego.

3. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.
- c. Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre para la práctica de la petanca, los bolos, etc.
- d. Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e. Templete, estanques, etc.
- f. Áreas de plantación y ajardinamiento.
- g. Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- h. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

CAPÍTULO 9. USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**Artículo 4.9.1 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, ...etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones como de estancia y 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.
- b. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados a la provisión de servicios vinculados y afectos a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, depuración, residuos, suministro de carburantes,... etc.

Artículo 4.9.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en los Planos de Calificación. 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. La regulación de los elementos del Sistema General de Transportes y Comunicaciones, se recoge en el Capítulo específico del Título dedicado al modelo territorial, así como en la legislación sectorial correspondiente.

SECCIÓN 1ª. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 4.9.3 Sendas públicas para los peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas estanciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

Artículo 4.9.4 Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen, teniendo como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización.
2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.

Artículo 4.9.5 Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas

indistintamente por peatones y automóviles. Se prevén consecuentemente, en los espacios libres, áreas estanciales y residenciales de baja densidad.

2. La gestión del tráfico garantizará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Artículo 4.9.6 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
 - a. Pista-bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
 - b. Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas.
3. El diseño de los viales y de los espacios libres garantizará la existencia y continuidad de estas vías, preferentemente en su categoría de pista-bici, teniendo como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización.

SECCIÓN 2ª. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 4.9.7 Aplicación.

1. Con carácter general se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales y de los centros de servicio afectos necesarios para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o Zonas de Ordenanzas, siempre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este Plan, se determine con exactitud su localización en el proyecto urbanización y obtenga la previa autorización municipal.
2. La implantación de las instalaciones lineales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, se realizará siempre de forma subterránea por los suelos calificados por el presente Plan de viario o espacios libres públicos o privados afectados por la correspondiente servidumbre.
3. Las parcelas o zonas que se destinen a la ubicación de Centros de Transformación, de recogida de residuos sólidos urbanos, "Islas Verdes", ó para depósitos de combustibles cumplirán las Normativas de las respectivas Compañías Suministradores, así como aquellas Normativas Sectoriales y Ordenanzas Municipales que les resulte de aplicación.
4. Para las distintas infraestructuras se tendrá como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización, así como a las ordenanzas específicas de los Planes Especiales que desarrollen las condiciones urbanísticas de las infraestructuras.