

Título Duodécimo. Regulación de Usos

Capítulo 1. Condiciones Generales

Artículo 12.1.1. Definición

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación..
2. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas
3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de parcela concreta. Además en relación con su posible implantación en el territorio en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
 1. Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en los planos de Clasificación y Calificación del Plan.

3. Usos compatibles.

Son aquellos:

1. Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.
2. Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o

por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

2. Usos prohibidos

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 12.1.3. Regulación de los usos

1. Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

2. Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

3. Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía Ley 1/1997, de 18 de junio, y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

4. Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

Artículo 12.1.4. Cambio de uso

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual; se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en estas Normas.
2. Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.
3. En ningún caso, se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.
4. El Ayuntamiento podrá marcar objetivos mas explícitos, si así lo considera, a través de modificaciones o planeamiento, sobre las condiciones generales a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.
5. Se verifiquen, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.
6. En los edificios catalogados se podrá cambiar el uso existente por otro que no sea incompatible con las características y tipo de obras permitidas en su nivel de catalogación.

Artículo 12.1.5. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado. La regulación de los usos globales se realiza mediante la calificación de la división del suelo indicado en estas Normas. En cualquier caso, el uso global industrial será incompatible con el uso global residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.
2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. En los edificios catalogados el régimen de usos se define específicamente en la ficha que los regula.
3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable programado, el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos y tipologías pormenorizadas. La regulación de los globales compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles. En el suelo

urbano el uso pormenorizado podrá ser modificado por los planes especiales. En el suelo urbanizable programado lo serán por el planeamiento de desarrollo del sector.

4. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos globales y los incompatibles. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Programa de Actuación o Plan Parcial de cada etapa.
5. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos permitidos y prohibidos, definiendo los tipos de usos que pueden ser autorizados. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de esta Normativa.
6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 12.1.6. Tipos de usos según su régimen de utilización

1. Uso público o colectivo: aquel que es susceptible de utilización y disfrute por cualquier ciudadano, independientemente de su titularidad pública o privada.
2. Uso privado: aquel cuya utilización y disfrute esta limitado por razón de dominio o propiedad.

Artículo 12.1.7. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.

Artículo 12.1.8. Servidumbres

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

Artículo 12.1.9. Clases de usos

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:
 1. Residencial
 1. Unifamiliar.
 2. Plurifamiliar.
 2. Industrial.
 1. Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
 2. Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
 3. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
 4. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.
 3. Terciario.
 1. Hospedaje u hotelero.
 2. Comercio.
 3. Oficinas.
 4. Recreativo.
 5. Hostelería.
2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:
 1. Equipamiento comunitario.
 1. Educativo.
 2. Servicios de interés público y social:
 - Cultural.
 - Asistencia sanitaria.
 - Bienestar social.
 - Religioso.
 - Otros Servicios urbanos.
 - Cementerios y Tanatorios
 3. Deportivos.
 2. Parques y jardines públicos.
 3. Transportes y comunicaciones:
 1. Red Viaria.
 2. Aparcamientos.
 4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

Capítulo segundo. Uso residencial

Artículo 12.2.1. Definición y clases

1. Artículo 12.2.1. Definición y clases
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
 1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.
 1. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
 1. Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

2. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

1. Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

2. Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

Capítulo tercero. Uso industrial

Artículo 12.3.1. Definición y clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación y que sólo podrán desarrollarse en edificio o zonificación exclusivo:

o Industria:

1.1 Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2 Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3 Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4 Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- o Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5 Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc..)

1.6 Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- o Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7 Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8 Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

1. Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

2. Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

3. Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad
Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
2. Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

3. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 12.3.3. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.
2. Corresponden a los grupos 1.3 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con las siguientes condicionantes
 1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
 2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
 3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
 4. Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
 5. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.
 6. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
 7. Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- o Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- o Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- o Lavado y engrase de vehículos a motor.
- o Talleres de reparaciones eléctricas.
- o Emisoras de Radio.

Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no

clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
4. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
5. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con el uso residencial, en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
2. Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Artículo 12.3.6. Cuarta categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 12.3.7. Regulación del uso industrial

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.
2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.
3. Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
4. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.
5. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenorizen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

Artículo 12.3.8. Condiciones de funcionamiento del uso industrial

1. A pesar de lo dispuesto en la presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.
2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:
 1. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas en el punto o puntos en donde se pueden originar,

- en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
2. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares. En todo caso tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire.
 3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto
 1. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materiales explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que dicten por los diferentes organismo estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a otros destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
3. Ruidos. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Vibraciones. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.
5. Deslumbramiento. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.
6. Olores y otras formas de contaminación del aire. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 12.3.9. Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las

instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Los residuos tóxicos o peligrosos que puedan generarse en las actividades deberán gestionarse de acuerdo con la legislación vigente, en especial las determinaciones establecidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 20/1986, Básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 823/88, Reglamento de la Ley.
- Decreto 283/1995, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de Febrero de 1989, que regula la gestión de los aceites usados.

Artículo 12.3.10. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado, calificando el Plan General a determinadas instalaciones de este tipo existentes con zona Industrial, subzona (IND-G)

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,3 m²/m². Se distinguirá entre unidades de suministro y estaciones de servicio, según el grado de servicios de que se dote la instalación.

En estos casos será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", regulándose por lo dispuesto en la normativa de esta clase de suelo.

Las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

Capítulo cuarto. Uso terciario

Artículo 12.4.1. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
 1. Hospedaje.
 2. Comercio.

3. Oficinas.
4. Recreativo.
5. Hostelería.

Artículo 12.4.2. Hospedaje

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios... Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.
3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

Artículo 12.4.3. Comercio

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:
 1. Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.
 2. Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.
 3. Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 1. En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 2. En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
 3. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

4. En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.
5. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.
6. La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.
7. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, mantener la iluminación natural a través de la fachada.
8. Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

Artículo 12.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial

1. A los efectos de este Plan se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m².
2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.
3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Artículo 12.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales

1. Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m² o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el artículo siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido conjuntamente la licencia de instalación; en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realizaren las obras.

Artículo 12.4.6. Tramitación de grandes superficies comerciales

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de

los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:

1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.
2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.
3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:
 1. La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.
 2. Su accesibilidad y aparcamientos.
 3. Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.
2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oirá a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.
3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia,
4. Si pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

Artículo 12.4.7. Oficinas

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

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

Se incluyen igualmente 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, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:
 1. Despachos profesionales, consultas médicas...
 2. Talleres domésticos de relojeros, joyeros...
 3. Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales...
3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 1. Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.
 2. Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
 3. Una actividad del tipo c) de éste artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

Artículo 12.4.8. Recreativo

Comprende:

1. Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
2. Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
3. Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Artículo 12.4.9. Hostelería

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.
2. Se distinguen las siguientes categorías:
 1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 9 h., con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

Artículo 12.4.10. Calles de Uso Comercial Preferente Zona Casco Antiguo

1. Calle Juan Rabadán.
2. Calle Galana.
3. Calle Juan Valera.
4. Calle Barras de Oro.
5. Calle Albaicín.
6. Calle Puerta Córdoba desde la Travesía de Francisco Valverde hasta el final.
7. Calle Matías Amo desde calle Crespo a la calle Alamillo.
8. Calle Amador de los Ríos
9. Plaza Francisco Valverde
10. Plaza Clemente Valverde.
11. Calle Llano de Santa Marina.
12. Calle Cava
13. Calle Coro desde la Iglesia Santa María la Mayor hasta la Plaza Marinalb
14. Plaza Marinalba hasta la calle Ariiba y el tramo hasta la calle Cava.
15. Calle Llaneta y Plaza Diamantino García.
16. Calle Ruiz Frías
17. Calle Santo Domingo Henares
18. Calle Mesones.
19. Calle Cañada.
20. Calle Nicolás Alcalá.
21. Plaza de la Constitución.
22. Calle Rosales excepto el 1º tramo entre Amador de los Ríos y Nicolás Alcalá.

Zona Ensanche

1. Avda. Padre Villoslada desde calle Duque de Sessa hasta calle Poeta Francisco de Baena.
2. Calle Poeta Francisco de Baena desde Avenida Padre Villoslada hasta calle Mateo Gayá.
3. Calle Albendín desde calle Hermanos Bermúdez Cañete hasta calle Antonia de Prado.
4. Calle José Baena.
5. Calle Blanca de los Ríos.
6. Calle Travesía de la Avenida de Cervantes.
7. Avenida de Cervantes entre calle General Morales y calle Salvador Muñoz.

8. Calle Salvador Muñoz entre Avenida de Cervantes y calle Antonio Machado.
9. Avda de Castro del Río entre Llano del Rincón hasta calle Antonio Salamanca "El Soldao".
10. Avda. Cañete de las Torres desde su inicio hasta Avenida de San Carlos de Chile
11. Calle Rey Fernando.
12. Ascensión de Prado entre Avenida Cañete de la Torres y Calle Colodrero y Villalobos.
13. Calle Duque de Ahumada desde la calle Capitán Ignacio de la Moneda hasta calle Arquitecto Mateo Gayá.
14. Avda. Padre Villoslada desde la Avda de Cervantes hasta la calle Duque de Sessa
15. Calle Catedrático Alcalá Santaella desde su inicio hasta la calle Duque de Ahumada.
16. Calle General Morales
17. Plaza de Andalucía.
18. Calle Doctora Martínez Casado.
19. Calle Natalio Rivas entre Plaza Alcalde de la Moneda y Cruce con Fernández de Córdova.
20. Calle Adolfo de los Ríos actualmente Juan Torrico Lomeña.

Capítulo quinto. Equipamiento comunitario

Artículo 12.5.1. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.
2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:
 1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

1. Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),
 1. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
 2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.
2. Los centros escolares, academias, centros universitarios;
 1. En edificios educativos exclusivos.
 2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

3. Las academias de baile, danza o similares.
 1. En edificios educativos exclusivos.
 2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.
2. Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

1. Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

2. Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

3. Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...).

Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

0. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

1. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, primera y segunda, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

4. Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5. Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

6. Cementerios y tanatorios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable.

Si la instalación se refiere exclusivamente a tanatorio, este podrá implantarse en suelos con calificación industrial IND-4.

3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

Capítulo sexto. Parques y jardines públicos

Artículo 12.6.1. Definición y clases

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:
 1. Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
 2. Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
 3. Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
 4. Desarrollar juegos infantiles.
 5. Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
 6. Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
 7. Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).
2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:
 1. Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

2. Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

3. Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 12.6.2. Condiciones de aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante- de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 12.6.3. Parques urbanos y jardines

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:
 1. La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
 2. En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad

de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

Artículo 12.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
3. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
4. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
5. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
6. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
7. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
8. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 12.6.5. Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Capítulo séptimo. transporte y comunicaciones

Artículo 12.7.1. Definición y clases

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones (STC) los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y

mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

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

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, metro ligero, etc)

2. Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

3. Centros Logísticos de Transportes.

Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte por carretera, ferroviario y aeroportuario.

Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Sección 1ª. RED VIARIA

Artículo 12.7.3. Clasificación de la red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
 1. Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Vías de penetración son la prolongación de los accesos principales en el interior de la ciudad.
 2. Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.
 3. Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.
 4. Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

5. Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
 6. Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones.
2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

Artículo 12.7.4. Condiciones de desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las autopistas, autovías y vías primarias, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

Artículo 12.7.5. Condiciones específicas de las vías públicas

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.
3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre un favor del municipio.

El Ayuntamiento estará facultado para exigir de inmediato la utilización pública de la calle, pudiendo los propietarios proponer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de la cota ± 0 . En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

Artículo 12.7.6. Regulación de caminos

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.
2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.
3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 1. Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

2. Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
3. La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Artículo 12.7.7. Vías pecuarias

Las vías pecuarias serán compatibles con su destino; en caso de desafección, el Plan General y su planeamiento de desarrollo regularán su ordenación y finalidad, siendo preferente su integración en la red de caminos y vías rurales y de espacios libres o lúdicos como interconectores entre ciudad y territorio.

Artículo 12.7.8. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías primarias que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Según lo establecido por la Diputación Provincial en su informe de fecha 22-4-2003 los tramos de las carreteras provinciales CP-54 "De Albendín": tramo comprendido entre sus pk 1,750 a 2,600; CP-111+112 "De la Cruz de la Zamajona": tramo comprendido en su inicio en una bolsa de suelo urbano, con uso industrial y sistema de interés público y social y CP-104 "De las Vegas de Albendín": tramo de unos 255 m. en su inicio dentro del perímetro urbano, tendrán la consideración de tramo urbano debiendo regularse su protección en lo que se refiere a autorizaciones según lo indicado en el artículo 62, puntos 3 y 4 de la Ley de Carreteras de Andalucía. Asimismo

corresponderá al Ayuntamiento de Baena acometer las obras de saneamiento necesarias para proveer el tramo del conveniente drenaje superficial, alterado como consecuencia de la implantación de bordillo, acerados y/o anulación de obras transversales de paso de agua de la carretera, con que la dotación de características urbanas ha provisto a la carretera.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.
3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.
4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

Sección 2ª. APARCAMIENTOS

Artículo 12.7.9. Definición

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 12.7.10. Condiciones de aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose justificadamente proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 12.7.11. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano consolidado la reserva de aparcamientos será como mínimo de uno por vivienda.

2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los planes parciales, será como mínimo de una plaza por cada 100 m² de techo edificable. En el suelo urbanizable al menos un 50 % de la dotación se ubicará al aire libre, aneja a la red viaria.

En suelo urbano sujeto a planes especiales de reforma interior la dotación de aparcamientos no será inferior a una plaza por cada 100 m² construidos de techo edificable de cualquier uso.

3. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. Los Planes Parciales para uso industrial o terciario establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

Se exceptúa de lo anterior los edificios correspondientes al ámbito de Protección Ambiental del Casco Antiguo, donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:
 1. Una plaza por cada 100 m². construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo

estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

2. Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m². de oficina, por cada 25 m². de techo comercial de establecimiento >2.500 m². y por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento < 2.500 m².
3. Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m². de superficie cubierta.
4. Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

5. Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:
 - Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.
 - Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.
 - Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
 - Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.
6. Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.
7. Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².
8. Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Capítulo octavo. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas

Artículo 12.8.1. Definición

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos (STI) lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y

a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

1. Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

2. No lineales.

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 12.8.2. Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

Artículo 12.8.3. Centrales de telefonía

Aquéllos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc, propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y sectorial de carácter nacional y autonómico, así como las ordenanzas municipales que al efecto promulgue la entidad local. Su implantación será, en todo caso, a través de la tramitación de los correspondientes Planes Especiales temáticos.

Artículo 12.8.4. Líneas aéreas de Alta Tensión

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997 de 18 de junio, en los artículo 7.4.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, entre

tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización –en la proporción que la normativa sectorial determine-, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en la zona de que se trate.

En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990, de 19 de junio.

Artículo 12.8.5. Servidumbres

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
2. No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:
 1. En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc

2. En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.