

TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1.- Definición

- 1.- Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el PGOU o el planeamiento que las desarrolle.

Art. 4.1.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en los edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la vivienda.
- 2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.
- 3.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
- 4.- Cuando existan varios usos en un mismo edificio, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.
- 5.- Los planes parciales y planes especiales que desarrollen el PGOU deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Art. 4.1.3.- Clases de usos

- 1.- A efectos de este PGOU, y de las que en su desarrollo se incluyan en estudios de detalle, planes parciales y planes especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:
 - a) Por la amplitud de su función:
 - Usos globales.
 - Usos pormenorizados.
 - b) Por su adecuación:
 - Usos característicos.
 - Usos compatibles.
 - Usos prohibidos.
 - c) Por su destino respecto al mercado de suelo:
 - Usos dotacionales públicos.
 - Usos dotacionales privados.
 - Usos lucrativos no dotacionales.

Art. 4.1.4.- Usos globales y pormenorizados

- 1.- Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
 - Equipamiento y servicios públicos.
 - Espacios libres de uso público.

- Espacios libres de uso privado.
- Viario y comunicaciones.
- Residencial.
- Terciario.
- Secundario (o industrial).

Además, el PGOU considera el uso primario, que no es objeto de localización concreta, sino que se autoriza con carácter general en el suelo no urbanizable, salvo que en algunas zonas se dispongan limitaciones en razón de la protección especial. Podrá admitirse también, con condiciones, en algunas zonas del suelo urbano y de los núcleos rurales, así como en el suelo urbanizable.

- 2.- Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU asigna, en suelo urbano (y en algunas zonas concretas del suelo no urbanizable), a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.
- 3.- Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de actividad.
- 4.- En suelo urbanizable las modificaciones del PGOU asignarán usos globales, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.

Art. 4.1.5.- Usos característicos, compatibles y prohibidos

- 1.- **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- 2.- **Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de los dos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
- 3.- **Uso prohibido:** Es uso prohibido el que el presente PGOU o las ordenanzas de los planes parciales o especiales impiden su implantación por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.

Art. 4.1.6.- Usos dotacionales públicos y privados y usos lucrativos no dotacionales

- 1.- Son usos dotacionales aquellos que están afectos a cubrir las necesidades de equipamiento colectivo de una ciudad o núcleo urbano. Entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales, según su forma de gestión y las áreas a las que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.
- 2.- Son usos lucrativos aquellos que son susceptibles de compra y venta en el mercado de suelo. Los usos dotacionales privados son lucrativos, mientras que los dotacionales públicos no lo. Los usos no dotacionales son todos lucrativos.

Art. 4.1.7.- Dotación de aparcamientos

- 1.- En aquellos usos en los que es obligatorio disponer de dotación de plazas de aparcamiento, se admitirá que el cincuenta por ciento (50%) de dicha dotación se ubique en la vía pública.
- 2.- Cuando concurren circunstancias especiales (calles muy estrechas, accesos peatonales, etc.), el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Art. 4.1.8.- Clasificación de usos

- 1.- En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global, teniendo en cuenta también su carácter dotacional o no:

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

CARÁCTER	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Dotacionales	Equipamiento y servicios públicos. (EQ)	Educativo. Deportivo. Sociocultural. Religioso. Sanitario-asistencial. Público-administrativo. Servicios urbanos. Servicios infraestructurales.
	Espacios libres de uso y dominio público. (ELDUP)	
	Espacios libres de uso privado	
	Viario y comunicaciones	
Lucrativo no Dotacional	Residencial	Vivienda. Residencia comunitaria.
	Terciario	Oficinas. Comercial. Hotelero. Salas de reunión. Ocio ligado al medio natural.
	Secundario	Industrial. Estaciones de servicio. Garajes y servicios del automóvil.
Primario (sólo en SNU)	Agropecuaria y actividades vinculadas al SNU.	Actividades extractivas. Transformación agropecuaria. Ocio ligado al medio natural. Huertos de ocio. Otras dotaciones declaradas de utilidad pública e interés social en SNU.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Las condiciones de los usos propios del suelo no urbanizable se incluyen en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2.- USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 4.2.1.- Definición y clases

- 1.- Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquél de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Educación Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria y Enseñanzas Medias, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
 - b) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
 - c) Socio-Cultural, que comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento: Bibliotecas, museos, salas de exposición y similares.
 - d) Religioso, que incluye las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
 - e) Sanitario-asistencial, que comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriátricas.
 - f) Público-administrativo, que comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).
 - g) Servicios urbanos, que corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, etc.
 - h) Servicios infraestructurales, que incluye los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, alumbrado, etc.

Art. 4.2.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este capítulo serán de aplicación a los terrenos que se presenten en la documentación gráfica del PGOU destinadas a tal fin.
- 2.- Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
- 3.- Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este PGOU, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

Art. 4.2.3.- Condiciones de sustitución

- 1.- Ninguno de los usos considerados en este capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- 2.- Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
- b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:
- Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
 - Los restantes usos considerados en este capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.
- c) El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres Públicos.

Art. 4.2.4.- Adaptación al ambiente

- 1.- Los edificios destinados a dotaciones respetarán la tipología del área de ordenanza en que se localicen. No obstante, si la tipología fuera manifiestamente inadecuada para la actividad a albergar, podrá modificarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar.

CAPÍTULO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.3.1.- Definición

- 1.- Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado y jardinería y al desarrollo de juegos infantiles cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo, servir de protección y separación entre zonas que así lo requieran y mejorar las condiciones ambientales de la población.

Art. 4.3.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.
- 2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación de este PGOU.

Art. 4.3.3.- Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

- 1.- Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de dos (2) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Art. 4.3.4.- Instalaciones autorizadas

- 1.- Se permite la instalación de elementos de mobiliario adecuado al ambiente, tales como: bancos, pérgolas, quioscos o similares. No podrán sobrepasar los cuatro (4) metros de altura, salvo los elementos de cubierta, que podrán sobresalir hasta un (1) metro sobre dicha altura, con una superficie máxima de tres (3) por tres (3) metros. Los quioscos de música y las pérgolas abiertas podrán alcanzar los cinco (5) metros de altura. Contarán con una sola planta. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del cinco por ciento (5%) deL total de la parcela.
- 2.- Cuando su superficie lo permita podrá destinarse parte de la misma a instalaciones deportivas y áreas de juego de niños, en armonía con el espacio de paseo y descanso.

CAPÍTULO 4.- ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Art. 4.4.1.- Definición

- 1.- Comprende los terrenos de dominio privado que poseen características similares a las especificadas en el capítulo anterior.

Art. 4.4.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para los espacios libres de uso privado serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.
- 2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación de este PGOU.

Art. 4.4.3.- Mejora de las condiciones peatonales

- 1.- Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como espacios libres de uso privado y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación del PGOU, sin perjuicio de la necesidad de redactar los correspondientes instrumentos de gestión y urbanización.

Art. 4.4.4.- Afección a otros usos

- 1.- Cuando el espacio libre privado esté incluido en una parcela registral más amplia en la que se permita otro uso o estén vinculados ambos usos, se contabilizará la suma de superficie de ambos usos como parcela mínima.
- 2.- En el supuesto del número anterior no se podrá incluir la superficie del espacio libre privado para el cálculo de la edificabilidad de ningún otro uso.
- 3.- En los espacios libres privados no podrán materializarse aprovechamientos que correspondan a otros usos o parcelas.

Art. 4.4.5.- Instalaciones autorizadas

- 1.- Se permite la instalación de elementos de mobiliario y accesorios de apoyo a la actividad recreativa, que cumplirán lo dispuesto en el apdo. 1 del art. 4.3.4. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del tres por ciento (3%) del total de la parcela, siempre que, en razón de su localización, no se disponga lo contrario en otra legislación aplicable (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.).
- 2.- En relación con otro tipo de instalaciones (deportivas, aparcamientos, etc.) se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares.

Art. 4.4.6.- Deber de conservación

- 1.- Los propietarios deberán conservar los espacios libres de uso privado en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como su cerramiento, plantaciones y arbolado.
- 2.- El Ayuntamiento podrá, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenar la ejecución de las operaciones necesarias para conservar aquellas condiciones. En caso de incumplimiento, se estará a lo dispuesto en el art. 1.6.32 de este PGOU.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

CAPÍTULO 5.- USO RESIDENCIAL

Art. 4.5.1.- Definición y clases

- 1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando la unidad parcelaria está ocupada por una sola vivienda. Puede ser adosada, pareada o aislada en sus distintas variantes: en esquina, entre calles opuestas, etc..
- Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve en general desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Puede ser entre medianeras o bloque aislado.

B) Residencia colectiva: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Art. 4.5.2.- Programa de la vivienda

- 1.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estar-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio con cabida para dos camas (o en sustitución de éste dos dormitorios sencillos).
- 2.- Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea o en las galerías o terrazas interiores.
- 3.- Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

Estar	12 m ²
Estar-Comedor	16 m ²
Estar-Comedor-Cocina .	20 m ²
Cocina	5 m ²
Cocina-Comedor	8 m ²
Cocina con lavadero	7 m ²
Dormitorio principal.....	10 m ²
Dormitorio Doble	8 m ²
Dormitorio Sencillo	6 m ²
Baño	3,50 m ²

- 4.- El cuarto de baño dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Cuando sólo exista un cuarto de baño en la vivienda, no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio.
- 5.- Las viviendas contarán con instalaciones interiores de agua corriente, energía eléctrica para alumbrado y fuerza y red de evacuación de aguas negras.

Art. 4.5.3.- Situación de las viviendas

- 1.- Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que para los mismos se establecen en este PGOU.
 - b) Al menos una habitación de la vivienda tendrá luces directas a calle, espacio libre público, patio abierto a la vía pública, patio de manzana o mancomunado.

- 2.- Ninguna vivienda podrá tener piezas habitables en semisótano ni en sótano.

Art. 4.5.4.- Altura de techos

- 1.- En viviendas de nueva construcción, la altura libre de piso será como mínimo de doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros.
- 2.- En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, trasteros, pasillos y, en general, todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pero siempre que no se supere el diez por ciento (10%) de la superficie útil total con espacios de altura inferior. Podrá admitirse también en piezas vivideras con la condición de que suponga en cada una de ellas menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

En ocupación bajo cubierta inclinada, se considera "volumen ocupable" vividero aquel que conforma espacios con una altura mayor a dos diez (2,10) metros; siendo el resto considerado como almacén, trastero o similar.

Art. 4.5.5.- Accesibilidad a las viviendas

- 1.- 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 mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
- 2.- En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

Art. 4.5.6.- Dotación de aparcamientos

- 1.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados edificadas y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de viviendas que, contando con un número de viviendas inferior a cinco (5), estén situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:
- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.
- 2.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 4.1.7.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 4.5.7.- Condiciones de aplicación

- 1.- Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso hotelero que sea aplicable por similitud, y en todo caso a la legislación específica que lo regule.
- 2.- La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

CAPÍTULO 6.- USO TERCIARIO

Art. 4.6.1.- Definición y clases

- 1.- Se considera uso terciario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de exposición y venta de productos y servicios. Asimismo, se incluyen también las actividades que tienen por finalidad la

prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias se dividen en las siguientes clases:
- a) Oficinas.
 - b) Comercial.
 - c) Hotelero.
 - d) Salas de reunión.
 - e) Ocio ligado al medio natural.

SECCIÓN 1ª: USO OFICINAS

Art. 4.6.2.- Definición

- 1.- Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. 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 consumen espacio propio e independiente.

Art. 4.6.3.- Categorías

- 1.- Se distinguen dos categorías:
- A) Despachos profesionales anejos a la vivienda. En este caso no podrá destinarse al uso de despacho más del 50% de la superficie total construida.
 - B) Oficinas en locales de uso exclusivo o anejos a un uso no residencial.

Art. 4.6.4.- Accesos

- 1.- Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura mínima de uno con veinte (1,20) metros.

Art. 4.6.5.- Altura mínima

- 1.- La altura libre mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

Art. 4.6.6.- Aseos

- 1.- Los locales de oficina de la categoría B dispondrán como mínimo de un aseo con retrete y lavabo si su superficie útil es menor de cien (100) metros cuadrados y se aumentará en un aseo más por cada cien (100) metros cuadrados o fracción adicionales, separándose en este caso por cada sexo. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o espacio de separación con el resto del local.

Art. 4.6.7.- Dotación de aparcamiento

- 1.- Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente norma, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:
- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

Art. 4.6.8.- Legislación aplicable

- 1.- Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas, así como la legislación de aplicación en materia de protección contra incendios.

SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL

Art. 4.6.9.- Definición

- 1.- Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a la venta de productos y servicios, así como la venta de comidas y bebidas para consumo en el local (bares, restaurantes y cafeterías).

Art. 4.6.10.- Dimensiones

- 1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.
- 2.- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Art. 4.6.11.- Aseos

- 1.- Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo) como mínimo, para aquellos de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados útiles; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un aseo más separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En cualquier caso, habrá un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.
- 2.- En los locales de superficie menor de veinticinco (25) metros cuadrados será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local a una distancia inferior a diez (10) metros.
- 3.- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.
- 4.- En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá un vestíbulo como espacio de separación.

Art. 4.6.12.- Altura libre de pisos

- 1.- La altura libre mínima de estos locales será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 4.6.13.- Recorridos de distribución

- 1.- En los locales comerciales los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual al resto de los recorridos.

Art. 4.6.14.- Supresión de molestias y olores

- 1.- Serán exigibles las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como olores, humos y vibraciones.

Art. 4.6.15.- Legislación aplicable

- 1.- Los locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate, y específicamente la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 y el Decreto 72/92 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 4.6.16.- Accesos

- 1.- Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro espacio de uso común.

- 2.- 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.

Art. 4.6.17.- Dotación de aparcamientos

- 1.- Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.
- 2.- No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente norma, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

SECCIÓN 3ª: USO HOTELERO

Art. 4.6.18.- Condiciones de aplicación

- 1.- Corresponden a este uso los edificios destinados al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones.
- 2.- Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias del uso de vivienda y la reglamentación sectorial correspondiente.
- 3.- Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en este PGOU para cada uso pormenorizado.
- 4.- La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

SECCIÓN 4ª: SALAS DE REUNIÓN

Art. 4.6.19.- Definición

- 1.- Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes 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.

Art. 4.6.20.- Condiciones de aplicación

- 1.- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 5ª: USO DE OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL

Art. 4.6.21.- Definición

- 1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que, localizadas en su momento en el suelo rústico por su relación con el medio natural, han quedado incluidas en el suelo urbano debido al crecimiento del núcleo.
- 2.- Incluye todas las actividades pormenorizadas en el art. 5.2.4 de este Plan.

Art. 4.6.22.- Condiciones de aplicación

- 1.- Cumplirán las condiciones establecidas en el art. 5.2.4, así como las del art. 5.3.4 del PGOU.

CAPÍTULO 7.- USO SECUNDARIO

Art. 4.7.1.- Definición y clases

- 1.- Es uso secundario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instalaciones o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos, ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo entre ellas las relacionadas con el automóvil (talleres y estaciones de servicio).
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades secundarias se dividen en las siguientes clases:
 - a) Industrial.
 - b) Talleres del automóvil.
 - c) Estaciones de servicio.

SECCIÓN 1ª: USO INDUSTRIAL

Art. 4.7.2.- Definición

- 1.- Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo además la guarda, depósito y almacenaje de materiales. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de preparación de elementos de consumo industrial o doméstico.
- 2.- Las actividades industriales no compatibles con el uso residencial deberán ubicarse con carácter obligatorio en polígono industrial, salvo en el caso considerado en el apartado siguiente.
- 3.- Para la implantación de industrias a las que les sea imposible su localización en el suelo industrial previsto por este PGOU les exigirá los siguientes requisitos:
 - Obtener la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.
 - Demostrar la imposibilidad de ubicarse en suelo industrial.
 - Justificar en la solicitud de la Licencia la idoneidad de la ubicación elegida.
 - Sin perjuicio de otras limitaciones o prohibiciones, queda prohibida esta localización en el Suelo No Urbanizable Protegido por su interés forestal, cerros, su entorno y bosques-islas, definidos en el artº 5.4.7.

Art. 4.7.3.- Categorías

- 1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías:
 - I) Talleres artesanales y almacenes compatibles con vivienda, situada en el mismo edificio o en edificios independientes, pero siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
 - II) Almacenes o industrias en edificios independientes, compatibles o no con viviendas, ubicados en zona industrial urbana o próxima al núcleo urbano.
 - III) Industrias que por sus particulares características precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano.
- 2.- En todo caso se cumplirán las determinaciones de la legislación medioambiental (Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos), la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación y las establecidas por el resto de disposiciones vigentes sobre la materia, así como las establecidas en este capítulo.
- 3.- En las áreas residenciales deberán cuidarse especialmente las medidas correctoras necesarias para no transmitir ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier otro tipo de molestias a las edificaciones colindantes o al exterior.

Art. 4.7.4.- Condiciones de aplicación

- 1.- Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.
- 2.- Los locales, edificios o naves dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada ochocientos (800) metros cuadrados de superficie de producción-almacenaje o fracción superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- 3.- Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro y las de público de uno con veinte (1,20) metros.
- 4.- Las aguas residuales procedentes del proceso industrial, deberán decantarse y depurarse previamente antes de su vertido a la red pública, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO y de contenidos en metales, entre otros, similares a los de las aguas de uso doméstico, asumibles por los sistemas de depuración municipal.
- 5.- La regulación de vertidos industriales atenderá a la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos. No obstante desde este PGOU se regula expresamente lo siguiente:
 - Queda prohibido verter a la red de alcantarillado vertidos no asimilables a “aguas negras urbanas”, siendo necesario en tales casos la depuración previa.
 - Vertidos Prohibidos. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
 - Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
 - Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
 - Aceites y grasas flotantes.
 - Sustancias sólidas, potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
 - Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades ya sean por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
 - Algún tipo de molestia pública.
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - Materias, que por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 - Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas que requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial los contemplados en el Anexo del Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
 - Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.
 - Aguas de refrigeración que puedan provocar contaminación térmica.

- Las relaciones establecidas en el artículo anterior serán revisadas periódicamente y no se considerarán exhaustivas sino simplemente enumerativas. Si cualquier instalación industrial vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones que pudieran alterar los procesos de tratamiento o que fueran potencialmente contaminadoras, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo y de acuerdo con lo establecido en este articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y la instalación del medio receptor.

- Queda terminantemente prohibido, salvo en situaciones de emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

- Instalaciones de Pretratamiento. En los casos en que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de esta normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

6.- Se dispondrán de arquetas o registros de libre acceso que permitan la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros. En caso de instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asimilables podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

7.- MEDIDAS REFERENTES AL POLÍGONO INDUSTRIAL.

Toda actividad que se vaya a implantar en el polígono industrial y sea susceptible de producir riesgos medioambientales deberá elaborar un Plan de Emergencia Exterior que evaluará los riesgos y accidentes potenciales en la empresa y sus consecuencias para el medio ambiente, así como las medidas preventivas, las medidas a tomar en caso de emergencia y las medidas correctivas. El Plan deberá incluir los siguientes aspectos:

- Descripción general de la instalación.
- Descripción del entorno de la instalación, haciendo especial incidencia en los núcleos de población en radios de 1, 5, 10 y 50 km y en la presencia de otras industrias, instalaciones y almacenes.
- Descripción de los riesgos, daños, impactos.
- Estudios de seguridad que prevengan, minimicen estos riesgos, describiéndose los dispositivos de seguridad y vigilancia.
- Descripción del Plan de Seguridad Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos, Protección Civil y otros Organismos.

Las actividades que se implanten en el Polígono Industrial deberán adoptar las siguientes medidas:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante.
- Se tendrá en buen estado los motores de maquinarias y vehículos, con el fin de reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.
- Se usará, en la medida de lo posible, tecnología poco contaminante.

En el Plan Parcial y Proyectos de Urbanización se tomarán medidas tendentes a dar una adecuada solución de accesos y salidas a cada una de las unidades de ejecución propuestas.

Art. 4.7.5.- Dotación de aparcamientos

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 1.- En edificios exclusivos se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

SECCIÓN 2ª: USO GARAJES Y TALLERES DEL AUTOMÓVIL

Art. 4.7.6.- Definición

- 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades de servicio y reparación de automóviles. Se consideran incluidos los depósitos para la venta de vehículos, que cumplirán además las condiciones del uso comercial en la parte que corresponda.

Art. 4.7.7.- Accesos

- 1.- Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.
- 2.- Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros, excepto los garajes cuya capacidad sea inferior a tres (3) vehículos, en cuyo caso podrá reducirse hasta 2,50 m.
- 3.- El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.

Art. 4.7.8.- Condiciones de protección

- 1.- Los garajes contarán con ventilación natural siempre que ello sea posible. En caso contrario deberá realizarse instalación de ventilación artificial. En ambos supuestos se garantizará la suficiente ventilación y renovación de aire.
- 2.- Cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o materiales similares impregnados de grasa o gasolina.
- 3.- Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.
- 4.- Los talleres de reparación y servicios del automóvil cumplirán además la normativa de uso industrial de este PGOU, así como la legislación de protección ambiental.
- 5.- Los garajes y talleres deberán respetar las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

SECCIÓN 3ª: USO ESTACIONES DE SERVICIO

Art. 4.7.9.- Definición

- 1.- Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes construida al amparo de la oportuna concesión, sin perjuicio de lo establecido en la legislación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos. En ella pueden existir otros usos relacionados con los vehículos a motor.

Art. 4.7.10.- Condiciones de aplicación

- 1.- Reunirán las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios.
- 2.- Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en esta materia, así como las correspondientes a los usos complementarios de que dispongan tales como taller de automóviles, cafetería, aparcamientos, etc. La dotación de aparcamientos será la suma de la correspondiente a cada uso.
- 3.- Se dispondrán un mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor.

CAPÍTULO 8.- USO DE LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN QUE UTILIZAN EL ESPECTRO RADIOELECTRÓNICO O LUMÍNICO COMO SOPORTE DE TRANSMISIÓN SIENDO SU MEDIO DE PROPAGACIÓN EL AÉREO.

Art. 4.7.11. Objeto.

1. El presente capítulo tiene por objeto la regulación de las condiciones de instalaciones de elementos, equipos y sistemas de telecomunicación que utilizan el espectro radioeléctrico o luminoso como soporte y su medio de propagación es el aéreo en el término municipal de Espera (Cádiz), a fin de que su implantación produzca la menor ocupación y el menor impacto ambiental y visual tanto en el entorno urbano como en el no urbanizable del citado término municipal
2. Con carácter general, se prohíbe cualquier instalación de telecomunicación en todo el perímetro de casco urbano delimitado en los planos de ordenación del PGOU. Se permitirán las antenas de reducidas dimensiones para uso personal, quedando prohibidas la instalación de antenas parabólicas visibles desde la vía pública.
3. En suelo no urbanizable se prohíbe cualquier instalación de telecomunicaciones a menos de 500 metros del perímetro del casco urbano.
4. Las instalaciones reguladas en el presente capítulo estarán sujetas en aquellos lugares donde la normativa urbanística lo permita a la LEY 11/1998 DE 24 DE ABRIL, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y AL DECRETO 201/2001, DE 11 DE SEPTIEMBRE, SOBRE AUTORIZACIONES PARA LA INSTALACIÓN, MODIFICACIÓN O REFORMA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN PARQUES Y PARAJES NATURALES Y EN MONTES PÚBLICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González