

## INDICE

CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.....	3
Artículo 3.1.- Definición.....	3
Artículo 3.2.- Aplicación.....	3
Artículo 3.3.- Clases de usos.....	3
Artículo 3.4.- Usos globales y pormenorizados.....	4
Artículo 3.5.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	5
Artículo 3.6.- Usos existentes y propuestos.....	6
Artículo 3.7.- Usos públicos y privados.....	6
CAPITULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.....	6
Artículo 3.8.- Definición y clases.....	6
Artículo 3.9.- Aplicación.....	7
Artículo 3.10.- Programa de la vivienda.....	7
Artículo 3.11.- Situación de la vivienda.....	7
Artículo 3.12.- Altura de techos.....	7
Artículo 3.13.- Dimensiones de los Huecos de Paso.....	7
Artículo 3.14.- Accesibilidad a las viviendas.....	8
Artículo 3.15.- Condiciones Higiénico-Sanitarias.....	8
Artículo 3.16.- Dotación de aparcamiento.....	9
Artículo 3.17.- Condiciones de aplicación de los alojamientos colectivos.....	9
CAPITULO TERCERO. USO INDUSTRIAL.....	10
SECCION PRIMERA: DEFINICIÓN Y CLASES.....	10
Artículo 3.18.- Definición y Clases.....	10
Artículo 3.19.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.....	10
Artículo 3.20.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.....	11
Artículo 3.21.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica ..	12
Artículo 3.22.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.....	13
SECCION SEGUNDA.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD Y LIMITACIONES.....	13
Artículo 3.23.- Condiciones de compatibilidad.....	13
Artículo 3.24.- Limitaciones por fuego y explosión.....	14
Artículo 3.25.- Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.....	14
Artículo 3.26.- Limitaciones por ruido.....	14
Artículo 3.27.- Limitaciones por vibraciones.....	15
Artículo 3.28.- Limitaciones por deslumbramientos.....	15
Artículo 3.29.- Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.....	16
Artículo 3.30.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.....	16
Artículo 3.31.-Límites por categorías y situaciones.....	17
SECCION TERCERA: CONDICIONES EDIFICATORIAS EN LA INDUSTRIA.....	18
Artículo 3.32.- Aislamiento de las construcciones.....	18
Artículo 3.33.- Servicios de aseo.....	18
Artículo 3.34.- Circulación interior.....	18
Artículo 3.35.- Dotación de aparcamientos.....	18
CAPITULO CUARTO. USO TERCIARIO.....	19
Artículo 3.36.- Definición y clases.....	19
SECCION PRIMERA: HOSPEDAJE.....	19
Artículo 3.37.- Definición.....	19
Artículo 3.38.- Dimensiones.....	19
Artículo 3.39.- Ascensores.....	19
Artículo 3.40.- Aseos.....	20
Artículo 3.41.- Aparcamientos.....	20
SECCION SEGUNDA: ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.....	20
Artículo 3.42.- Definición.....	20
Artículo 3.43.- Condiciones de aplicación.....	21
SECCION TERCERA. COMERCIO.....	21
Artículo 3.44.- Definición y clases.....	21
Artículo 3.45.- Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.....	21
Artículo 3.46.- Dimensiones.....	22
Artículo 3.47.- Escaleras.....	22
Artículo 3.48.- Circulación Interior.....	22
Artículo 3.49.- Aseos.....	22

Artículo 3.50.- Altura libre de pisos.....	22
Artículo 3.51.- Iluminación y ventilación.....	22
Artículo 3.52.- Ordenación de la carga y descarga.....	23
Artículo 3.53.- Dotación de aparcamientos.....	23
SECCION CUARTA. OFICINAS.....	23
Artículo 3.54.- Definición.....	23
Artículo 3.55.- Altura libre de pisos.....	23
Artículo 3.56.- Ascensores.....	23
Artículo 3.57.- Aseos.....	24
Artículo 3.58.- Dotación de aparcamiento.....	24
Artículo 3.59.- Despachos profesionales domésticos.....	24
CAPITULO QUINTO. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	24
Artículo 3.60.- Definición y clases.....	24
Artículo 3.61.- Aplicación.....	25
Artículo 3.62.- Compatibilidad de usos.....	25
Artículo 3.63.- Dotación de aparcamientos.....	26
CAPÍTULO SEXTO. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	26
Artículo 3.64.- Definición y clases.....	26
Artículo 3.65.- Aplicación.....	26
Artículo 3.66.- Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.....	27
Artículo 3.67.- Condiciones de las áreas ajardinadas.....	27
Artículo 3.68.- Condiciones de las áreas de juego y recreo.....	27
Artículo 3.69.- Mejora de las condiciones peatonales.....	28
Artículo 3.70.- Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.....	28
CAPÍTULO SÉPTIMO. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....	28
Artículo 3.71.- Definición y clases.....	28
Artículo 3.72.- Aplicación.....	28
Artículo 3.73.- Dimensiones características del viario.....	28
DISTANCIA.....	29
Artículo 3.74.- Clases de estacionamientos públicos.....	29
Artículo 3.75.- Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.....	29
Artículo 3.76.- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.....	30
Artículo 3.77.- Estaciones de autobuses.....	30
CAPÍTULO OCTAVO. USO RURAL.....	30
Artículo 3.78.- Uso rural.....	30

## **CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.**

### **Artículo 3.1.- Definición.**

1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello disponen las Normas Subsidiarias o el Planeamiento que las desarrolla.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

### **Artículo 3.2.- Aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Libro se aplicarán en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Tercero del Libro Quinto, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Las condiciones que se señalan en este Libro son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a obras de ampliación, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de vivienda.

4. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que lo 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 fuera de aplicación y en particular el Decreto 5 de Mayo de 1.992 de Supresión de Barreras Arquitectónicas y la NBE-CPI-91.

5. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

6. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Libro, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### **Artículo 3.3.- Clases de usos.**

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo de las mismas se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por su grado de determinación:
  - Usos globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos
  - Usos compatibles
  - Usos prohibidos
- c) Por su relación con las Normas;
  - Usos existentes
  - Usos propuestos
- d) Por el tipo de propiedad:
  - Usos públicos
  - Usos privados

#### **Artículo 3.4.- Usos globales y pormenorizados.**

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que las Normas Subsidiarias asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento y servicios públicos.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Transportes y comunicaciones.
- g) Rural.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que las Normas Subsidiarias asignan, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

Uso global	Uso pormenorizado
Residencial	Vivienda Alojamientos colectivos
Industrial	Industrias compatibles con los alojamientos Industrias compatibles con la zonificación Residencial Industrias que requieren zonificación industrial Industrias incompatibles con el medio urbano
Terciario	Hospedaje Espectáculos y Salas de Reunión Comercio Oficinas
Equipamiento y Servicios Públicos	Educativo Deportivo

Religioso  
Sanitario  
Asistencial  
Sociocultural  
Administrativo  
Servicios Urbanos  
Servicios infraestructurales

---

Espacios libres públicos

Áreas públicas  
Parques urbanos  
Áreas ajardinadas  
Áreas de juego y recreo

---

Transportes y comunicaciones

Red viaria  
Espacios para el estacionamiento de vehículos  
Estaciones autobuses y centros de transporte  
Intercambiadores de transporte

---

Rural

Agrícola  
Forestal  
Pecuario  
Extractivo  
Forestal recreativo

---

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

### **Artículo 3.5.- 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 predominante 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 ambos 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 impiden las Ordenanzas Urbanísticas de estas Normas Subsidiarias y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la conservación de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

### **Artículo 3.6.- Usos existentes y propuestos.**

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que las Normas asignan a los distintos ámbitos del término municipal.

### **Artículo 3.7.- Usos públicos y privados.**

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización de las Normas.

2. Usos privados: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

## **CAPITULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 3.8.- 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:

a) Vivienda en edificación unifamiliar o bifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda o como máximo dos.

b) Vivienda en edificación colectiva: es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

B) Alojamientos Colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este usos las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

### **Artículo 3.9.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

### **Artículo 3.10.- Programa de la vivienda.**

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados; a efectos de cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres se considera que 2 apartamentos son equivalentes a 1 vivienda.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las condiciones y mínimas superficies establecidas en el Libro Cuarto, Título Primero, Capítulo Cuarto, Sección Segunda de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 3.11.- Situación de la vivienda .**

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición:

Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

### **Artículo 3.12.- Altura de techos.**

La distancia libre mínima media verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos sesenta (260) centímetros. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos de treinta por ciento (30%) de su superficie.

### **Artículo 3.13.- Dimensiones de los Huecos de Paso.**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### **Artículo 3.14.- 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.

2. Los desniveles se salvarán mediante rampas de ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.

#### **Artículo 3.15.- Condiciones Higiénico-Sanitarias.**

1. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

A) No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales, aquellas viviendas que no posean una pieza habitable (estancia o dormitorio) recayendo la alineación oficial de fachada o a patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro, posea una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup> y esté conectado con la vía pública mediante calle o pasaje de 4 metros de ancho como mínimo. Se exceptúan las promociones de hasta dos viviendas.

Se podrán eximir de alguna de estas condiciones los proyectos de rehabilitación de las viviendas colectivas tradicionales en el casco de El Cuervo de Sevilla, siempre que se respete la traza original.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

- a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.
- b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.
- c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.



C) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

#### **Artículo 3.16.- Dotación de aparcamiento.**

En todo edificio de viviendas colectivas de nueva planta, de igual o más de tres viviendas, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a ocho (8), cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

#### **Artículo 3.17.- Condiciones de aplicación de los alojamientos colectivos.**

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a alojamientos colectivos son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los mil (1.000) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

2. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

## **CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y CLASES.**

#### **Artículo 3.18.- Definición y Clases**

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas. Se cumplirá en todo caso con las disposiciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

#### **Artículo 3.19.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos**

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw., si es en planta alta, y 15 Kw. si es en planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 50 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades incompatibles con la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. El máximo de potencia instalada será de 10 Kw. (13,6 C.V.) en Planta Alta y 15 Kw. si es en Planta Baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 50 dBA durante la jornada laboral (entre 7 y 23 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto,

del Organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero).

- B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que directa o indirectamente sean perjudiciales para la salud humana. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.
- C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.
- D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

### **Artículo 3.20.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial**

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, es de 55 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

3. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son incompatibles aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Pequeña industria. Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en

edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

- a) Industria adosada o otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw. (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la pared medianera será de 55 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será la recogida en la Tabla nº3 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.
  - b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 Kw. (81,6 C.V.), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h.) y de 45 dBA durante la nocturna.
- B) Talleres Varios: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría.

### **Artículo 3.21.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica**

1. Perteneciente a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 70 decibelios (dBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Mediana y gran industria, industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellas actividades "nocivas", en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por las Planeamiento.
- B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.
- C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

- D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc.. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente, como viene regulado en las Normas Generales de Protección.

### **Artículo 3.22.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano**

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental en Andalucía y su desarrollo reglamentario, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.
- B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por el R.A.M.I.N. y P. como peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

## **SECCIÓN SEGUNDA.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD Y LIMITACIONES.**

### **Artículo 3.23.- Condiciones de compatibilidad.**

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos serán más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad Industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
- c) En todo local en que existan materias combustibles se cumplirán las prescripciones impuestas en la NBE-CPI-96.
- d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
- e) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 6 db (A) entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

#### **Artículo 3.24.- Limitaciones por fuego y explosión**

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza al almacenaje al por mayor los productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I. 96 y sus anexos.

#### **Artículo 3.25.- Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.**

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### **Artículo 3.26.- Limitaciones por ruido.**

1. El ruido se medirá en db (A) o decibelios escala de ponderación A según las Normas UNE 211314175 y UNE 21/323187 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 158 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen el artículo 3.30.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la

estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

**Artículo 3.27.- Limitaciones por vibraciones.**

1. Las vibraciones se medirán y expresarán en Pals
2. Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:
  - a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.
  - b) En el límite del recinto en el que se encuentra ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
  - c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.
3. Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:
  - a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.
  - b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
  - c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
  - d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.
  - e) Todas la máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carreta de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

**Artículo 3.28.- Limitaciones por deslumbramientos.**

En los límites de la línea del solar o parcela, pertenecientes a viviendas inmediatas, 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 u otros.

**Artículo 3.29.- Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.**

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la normativa sectorial en vigor.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en edificios o instalaciones.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación de aire, de agua o de suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

**Artículo 3.30.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.**

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white sprit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.
- c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs/litro.
- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción 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.



- g) Materias que, por ellas sólo o como 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 municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en °C	40
pH	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libres	2
Cinc total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0,02
Níquel total	7
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l)

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

#### Artículo 3.31.- Límites por categorías y situaciones.

CATEGORÍAS	SITUACIONES RELATIVAS			
	A	B	C	D
I Densidad de potencia en Kw/m <sup>2</sup>	0,075	0,1	0,2	ilimitada
Potencia total en Kw	15	30	300	ilimitada
Nivel sonoro máximo en dB (A) en el exterior. DÍA-NOCHE	50-40	55-45	70-55	70-55
II Densidad de potencia en Kw	NO	0,1	0,2	ilimitada
Potencia total en Kw			300	ilimitada
Nivel sonoro máximo en dB (A) en el exterior. DÍA-NOCHE			65-55	70-55

III	Densidad de potencia en Kw	NO	NO	NO	ilimitada
	Potencia total en Kw				ilimitada
	Nivel sonoro máximo en dB (A) en el exterior. DÍA-NOCHE				70-55

- A- En bajos de edificios de viviendas.
- B- En edificio sin uso residencial.
- C- En edificio adosado a zona industrial.
- D- En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones.
- Se entiende por noche el período comprendido entre las 22 horas y las 8 horas.

### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES EDIFICATORIAS EN LA INDUSTRIA.**

#### **Artículo 3.32.- Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince ( 15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### **Artículo 3.33.- Servicios de aseo.**

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

#### **Artículo 3.34.- Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta ( 50) puestos de trabajo; de ciento diez ( 110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta centímetros (130) cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso peatonal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### **Artículo 3.35.- Dotación de aparcamientos.**

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller. Estas reservas no serán de aplicación cuando resulte un número de plazas inferior a diez (10).

2. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

## **CAPÍTULO CUARTO. USO TERCIARIO.**

### **Artículo 3.36.- Definición y clases.**

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

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hospedaje.
- b) Espectáculos y Salas de Reunión.
- c) Comercio.
- d) Oficinas.

### **SECCIÓN PRIMERA: HOSPEDAJE.**

#### **Artículo 3.37.- Definición.**

Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo.

#### **Artículo 3.38.- Dimensiones.**

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 3.10 para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

#### **Artículo 3.39.- Ascensores.**

Quando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

#### **Artículo 3.40.- Aseos.**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

#### **Artículo 3.41.- Aparcamientos.**

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

### **SECCIÓN SEGUNDA: ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.**

#### **Artículo 3.42.- Definición.**

Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

- a) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubes y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.
- b) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera.
- c) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación e incluso en edificio exclusivo.

### **Artículo 3.43.- Condiciones de aplicación.**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la legislación autonómica andaluza aplicable así como en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en lo que resulte de aplicación.

## **SECCION TERCERA. COMERCIO.**

### **Artículo 3.44.- Definición y clases.**

1. Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORÍA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los ciento veinte (120) metros cuadrados, así como los no alimentarios con superficie de venta no mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

CATEGORÍA II: Comprende los tipos de superservicio y supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los quinientos (500) metros cuadrados, así como los no alimentarios con superficie de venta no mayor de mil (1.000) metros cuadrados.

CATEGORÍA III: Comprende las grandes superficies comerciales que operan bajo una sola firma comercial, alcanzando dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

3. A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

### **Artículo 3.45.- Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

#### **Artículo 3.46.- 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, zona de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados.

#### **Artículo 3.47.- Escaleras.**

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

#### **Artículo 3.48.- Circulación Interior.**

1. En los locales comerciales de la categoría I y II definidas en el artículo 175 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de la categoría III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### **Artículo 3.49.- Aseos.**

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalar un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### **Artículo 3.50.- Altura libre de pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y alta será de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo.

#### **Artículo 3.51.- Iluminación y ventilación.**

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura

del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

#### **Artículo 3.52.- Ordenación de la carga y descarga.**

Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los dos mil (2.000) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 3.53.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría I definida en el artículo 3.44 apartado 2. Para los comercios de las categorías II y III se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial.

2. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.
- d) Resultar un número de plazas inferior a diez (10).

### **SECCIÓN CUARTA. OFICINAS.**

#### **Artículo 3.54.- Definición.**

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

#### **Artículo 3.55.- Altura libre de pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

#### **Artículo 3.56.- Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro de local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### **Artículo 3.57.- Aseos.**

Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo un retrete y lavabo hasta una superficie útil de cien (100) metros cuadrados. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local.

#### **Artículo 3.58.- Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina. 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, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.
- d) Resultar un número de plazas inferior a diez ( 10).

#### **Artículo 3.59.- Despachos profesionales domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a la que están anexos.

### **CAPÍTULO QUINTO. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **Artículo 3.60.- Definición y clases.**

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel 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, y a proporcionar los servicios 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, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados.

- A) Educativo: Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria y Enseñanzas Medias, así como otras actividades educativas no regladas (academias, centro de idiomas, etc.)
- B) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la práctica de la cultura física y los deportes.



- C) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
- D) Sanitario: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad y la higiene.
- E) Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (Centros de ancianos, Servicios Sociales, Guarderías).
- F) Sociocultural: Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc; relación política y social institucionalizada sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (Teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos.
- G) Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles.
- H) Servicios urbanos: Comprende a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, policía, parques de limpieza, cementerio, vertedero.
- I) Servicios Infraestructurales: Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

### **Artículo 3.61.- Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias destinados a tal fin, y a los que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

2. Los usos considerados cumplirán además de las condiciones señaladas en estas Normas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

### **Artículo 3.62.- Compatibilidad de usos**

1. En las parcelas cualificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación, Equipamiento y Áreas Libres, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solo podrá disponerse como vivienda de guardería, o residencia de personal de servicio de la instalación.

2. Cualquier parcela calificada como de equipamiento o servicio público podrá destinarse a cualquier uso de los comprendidos en este uso global, salvo que las Normas Subsidiarias establezcan un uso pormenorizado, en cuyo caso podrá ser sustituido previo informe técnico municipal al efecto, en el que se justifique que la dotación inicialmente prevista, no responde a necesidades reales; o que quedan satisfechas por otro medio.

3. El cambio del uso de Equipamiento o Servicio Público, al uso Genérico Residencial o Productivo, deberá ser objeto de Modificación de las Normas Subsidiarias.

4.- El uso servicios infraestructurales de telefonía móvil sólo podrá desarrollarse en Suelo No Urbanizable Común de Grado B.

#### **Artículo 3.63.- Dotación de aparcamientos**

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo cuando resulte un número de plazas inferior a diez (10), en cuyo caso quedarán exentos de esta condición.

2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

### **CAPÍTULO SEXTO. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

#### **Artículo 3.64.- Definición y clases.**

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Áreas públicas: Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
- B) Parques urbanos: Corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.
- C) Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a mil (1000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- D) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

#### **Artículo 3.65.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios Libres Públicos serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto las Normas, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

#### **Artículo 3.66.- Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.**

1. Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de su superficie, sin rebasar la altura media los once (11) metros.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización y/o ajardinamiento.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En las áreas públicas se permiten además construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

#### **Artículo 3.67.- Condiciones de las áreas ajardinadas.**

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo y juegos infantiles.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones, lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.

#### **Artículo 3.68.- Condiciones de las áreas de juego y recreo.**

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado.

#### **Artículo 3.69.- Mejora de las condiciones peatonales.**

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 3.70.- Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.**

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 tres (3) 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.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.**

#### **Artículo 3.71.- Definición y clases.**

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbana.
- b) Espacios para el estacionamiento de vehículos.
- c) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc. de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

#### **Artículo 3.72.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que las Normas Subsidiarias destinen a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las mismas, así como a los que queden afectados a este uso por el Planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún no tenerlo expresamente previsto las Normas, se destinen a tal fin por estar habilitado en aplicación de estas Normas.

#### **Artículo 3.73.- Dimensiones características del viario.**

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración y del Estado sobre la base

de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para cada uno de los rangos representados en los planos de Red Viaria, son las que se reflejan a continuación:

	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE ALINEACIO NES ( M)	ANCHO MÍNIMO DE CALZADA SIN APARCAMI ENTOS ( m)	ANCHO MÍNIMO DE ACERAS (m)	RADIO MÍNIMO EN INTERSEC CIONES (m)	PENDIENTE MÁXIMA (%)	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE INTERSEC CIONES (m)	VELOCIDA D DE CIRCULA CIÓN (Km/h)
<b>RED PRINCIPAL</b>							
Colectoras urbanas	20	7	3	10	8	75	70
Distribuidor as zonales	16	7	2	8	8	50	50
<b>RED SECUNDAR IA</b>							
Vías locales en dos sentidos	10	6	1,8	8	10	40	30
Vías locales en un sentido	9	4	1,6	6	10	40	30

#### Artículo 3.74.- Clases de estacionamientos públicos.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
- b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

#### Artículo 3.75.- Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público etc. con una interferencia reducida en el tráfico viario.

### **Artículo 3.76.- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.**

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y de circulación y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construye y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que las Normas Subsidiarias fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

4. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas.

### **Artículo 3.77.- Estaciones de autobuses.**

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

3. Cumplirán las condiciones que, para cada uso pormenorizado se establecen en estas Normas.

## **CAPÍTULO OCTAVO. USO RURAL.**

### **Artículo 3.78.- Uso rural.**

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.
- B) Forestal. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o,

simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

- C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.
- D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subterráneos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.
- E) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.