


**Tomo V - Anexo III**  
**Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)**

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la  
Competitividad de Costa Adeje, Adeje, Tenerife







Plan de Modernización, Mejora e Incremento de  
la Competitividad de Costa Adeje.

*Tomo V – Anexo III*

*Relación Normalizada de Usos Pormenorizados  
(RNUP)*

COSTA ADEJE

GESPLAN  
Abril 2015



## Índice del Anexo III: Relación Normalizada de Usos Pormenorizados

1.	AMBIENTALES Y PRIMARIOS .....	11
11	MEDIOAMBIENTALES .....	12
12	FORESTALES .....	12
13	AGRÍCOLAS .....	13
131	HUERTO .....	14
132	EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA .....	14
14	GANADEROS .....	14
15	PESQUEROS .....	15
16	CINEGÉTICOS .....	16
17	MINEROS .....	17
2.	INDUSTRIAL .....	18
21	ARTESANÍA .....	18
22	INDUSTRIA .....	19
23	TALLER .....	20
231	TALLER DE REPARACIÓN DE OBJETOS DOMÉSTICOS .....	21
232	TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA .....	21
233	TALLER DE EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS .....	21
234	TALLER DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL .....	21
24	SERVICIOS A VEHÍCULOS A MOTOR .....	21
241	ESTACIÓN DE SERVICIO .....	22
242	TALLER DE SERVICIO RÁPIDO .....	23
243	TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS .....	23
244	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS .....	23
25	ALMACENES .....	23
26	INSTALACIONES DE DESGUACE Y RECICLADO .....	24



3.	INFRAESTRUCTURAS .....	26
31	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO .....	26
311	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	27
312	INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA .....	27
313	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN .....	27
314	INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS .....	28
32	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE .....	29
321	APARCAMIENTO.....	29
322	ESTACIÓN DE TRANSPORTE TERRESTRE.....	30
323	INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE ACUÁTICO.....	31
324	INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE AÉREO.....	32
33	RED VIARIA .....	33
331	PASEO MARÍTIMO .....	34
332	VIARIO RESTRINGIDO .....	34
333	TRANSPORTE GUIADO .....	35
334	CALLE.....	35
335	AUTOVÍA .....	36
4.	EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	37
41	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.....	38
42	EQUIPAMIENTO SANITARIO.....	38
43	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.....	40
44	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	40
45	EQUIPAMIENTO CULTURAL .....	41
46	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO .....	42
461	ESPACIO DE JUEGOS Y/O DEPORTIVO .....	43
462	PISTA Y/O CAMPO DE DEPORTES AL AIRE LIBRE.....	44
463	LOCAL Y/O SALA DEPORTIVO .....	44
464	PABELLÓN Y/O ESTADIO DEPORTIVO.....	45

465	COMPLEJO DEPORTIVO.....	45
466	INSTALACIÓN DEPORTIVA EXTENSIVA .....	46
467	CIRCUITOS PARA DEPORTES DEL MOTOR.....	47
468	INSTALACIÓN DEPORTIVA ESPECIALIZADA.....	47
47	ESPACIOS LIBRES.....	48
471	ESPACIO LIBRE VINCULADO.....	49
472	PLAZA .....	49
473	PARQUE URBANO .....	49
474	PARQUE LOCAL O ÁREA AJARDINADA .....	50
475	ESPACIO LIBRE LITORAL.....	50
476	MIRADOR Y SIMILARES.....	51
477	ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN Y/O ORNATO.....	51
48	SERVICIOS FUNERARIOS.....	51
481	FUNERARIA.....	52
482	VELATORIO .....	52
483	TANATORIO.....	52
484	CREMATORIO .....	53
485	CEMENTERIO .....	53
49	OTROS EQUIPAMIENTOS.....	53
491	SERVICIOS VETERINARIOS.....	53
492	CRÍA, GUARDA Y ADIESTRAMIENTO DE ANIMALES.....	53
493	CEMENTERIO DE ANIMALES.....	54
494	MATADERO .....	54
495	CORREOS Y SIMILARES .....	55
496	SERVICIOS AUXILIARES.....	55
5.	TERCIARIO.....	56
51	COMERCIAL .....	56
511	COMERCIO MINORISTA EN ESPACIOS COMUNES .....	57



512	COMERCIO MINORISTA VINCULADO A LA PRODUCCIÓN.....	58
513	LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO.....	58
514	LOCAL COMERCIAL MEDIO.....	59
515	AGRUPACIÓN COMERCIAL MEDIA.....	60
516	GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	60
517	CENTRO COMERCIAL.....	61
518	PARQUE COMERCIAL.....	62
52	OFICINAS.....	62
521	DESPACHO PROFESIONAL.....	63
522	LOCAL DE OFICINAS.....	64
523	OFICINA MEDIANA.....	65
524	AGRUPACIÓN DE OFICINAS.....	65
525	OFICINA GRANDE.....	66
526	COMPLEJO DE OFICINAS.....	66
53	INVESTIGACIÓN Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS.....	66
6.	USO RECREATIVO.....	68
61	HOSTELERÍA.....	68
611	HOSTELERÍA EN ESPACIOS COMUNES.....	69
612	PROVISIÓN DE COMIDAS PREPARADAS.....	69
613	BAR.....	70
614	RESTAURANTE.....	70
615	BAR-RESTAURANTE.....	70
616	SALÓN DE BANQUETES.....	71
62	ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	71
621	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.....	72
622	ESTABLECIMIENTO DE BAILE.....	72
623	ESTABLECIMIENTO DE APUESTAS Y/O JUEGOS DE AZAR.....	73
624	LOCAL RECREATIVO.....	73

625	EXHIBICIÓN DE ANIMALES.....	73
626	PARQUE DE OCIO.....	74
627	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS.....	74
63	SERVICIOS PERSONALES.....	75
631	SPA Y ANÁLOGOS.....	75
632	ESTABLECIMIENTO DE TERAPIAS NATURALES.....	75
633	CENTRO DE BELLEZA.....	75
634	ESTABLECIMIENTO DE ACTIVIDADES SEXUALES.....	75
7.	USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	76
71	ESTABLECIMIENTO HOTELERO.....	77
72	ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO.....	77
721	VILLA TURÍSTICA.....	78
722	APARTAMENTO TURÍSTICO.....	78
73	COMPLEJO TURÍSTICO.....	78
74	OTROS USOS ALOJATIVOS.....	79
8.	USO RESIDENCIAL.....	80
81	VIVIENDA UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE.....	81
82	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.....	81
83	VIVIENDA COLECTIVA.....	81
84	RESIDENCIA COMUNITARIA.....	82





## *Abreviaturas utilizadas en este documento*

<b>m2</b>	metros cuadrados.
<b>m2c</b>	metros cuadrados construidos.
<b>m2sv</b>	metros cuadrados de superficie de venta.
<b>PMM</b>	Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.
<b>PTOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la isla de Tenerife
<b>RNUP</b>	Relación Normalizada de Usos Pormenorizados

## 1. AMBIENTALES Y PRIMARIOS

1. Al grupo de primer nivel de los *usos ambientales y primarios* se adscriben los terrenos, edificaciones e instalaciones en los que se realizan de forma habitual actividades cuyo fin predominante es la conservación, el conocimiento o el aprovechamiento de los recursos naturales sin procesos relevantes de transformación.
2. Los *usos ambientales y primarios* caracterizan mayoritariamente a terrenos no urbanizados y no edificados, o en los que la edificación no es relevante. Consiguientemente, desde la óptica de la regulación del planeamiento urbanístico, estos usos son los propios de las distintas categorías de los terrenos clasificados como suelo rústico.
3. No son actividades comprendidas en estos usos, entre otras, las siguientes:
  - a) Las recreativas aunque se ejerzan en el medio no urbano y en espacios no adaptados, que se consideran adscritas al uso de esparcimiento en espacio no adaptado.
  - b) Las deportivas en general. (46)
  - c) Las áreas recreativas, adaptadas para el esparcimiento vinculado al medio natural, que conforman el uso (475). Las propias de los jardines botánicos o parques zoológicos.
  - d) Centros de exposición de colecciones naturalistas.
  - e) La venta al por menor de planta forestal procedente de viveros.
  - f) El transporte, sacrificio de animales, transformación, distribución y comercialización de las producciones.
  - g) Las destinadas a la cría y/o guarda asociada, de especies animales con fines recreativos o de exhibición, zoológicos o análogos.
  - h) Los propios de centros ecuestres y establos asociados.
  - i) Las ferias de ganado o explotaciones de tratantes u operadores comerciales.
  - j) El tratamiento del pescado, crustáceos y moluscos en factorías.
  - k) Las extracciones de agua, mediante pozos o galerías.
  - l) El aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos.
4. En todos los usos del grupo *1-Medioambientales y primarios*, se consideran usos auxiliares los de infraestructuras hidráulicas (311) , de energía (312) , de telecomunicaciones (313) , y de tratamiento de residuos (314) siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.



## 11 MEDIOAMBIENTALES

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de **usos medioambientales** los terrenos, edificaciones e instalaciones en los que se ejercen actividades dirigidas a la conservación, protección, estudio, divulgación y disfrute de la naturaleza y de los recursos naturales.
2. Los usos medioambientales no son estrictamente usos, sino actividades, toda vez que no sólo no requieren sino que exigen que el territorio en el cual éstas se desarrollan no esté adaptado específicamente en función de su ejercicio. De hecho, el ejercicio de las actividades adscritas a usos medioambientales no debe suponer normalmente alteraciones significativas de las condiciones preexistentes del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos objeto de conservación.
3. Los usos medioambientales comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las actividades ligadas a la conservación del medio natural, incluso aquellas que suponen una extracción controlada de recursos para facilitar la supervivencia de ecosistemas naturales y especies silvestres.
  - b) Las actividades ligadas a la educación e interpretación ambiental que no impliquen la extracción de recursos.
  - c) Las actividades de investigación sobre el medio natural, sus componentes y procesos, con fines científicos y de conservación.
  - d) Las actividades de esparcimiento en el medio natural, sin la adaptación previa del medio para el ejercicio de las mismas.
4. Los usos medioambientales no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El esparcimiento vinculado al medio natural, con adaptación del medio propio de las áreas recreativas .
  - b) El controlar, prevenir, diagnosticar y curar a animales silvestres, propio de los centros veterinarios (491).
  - c) Centros de investigación no ligados a los recursos naturales (53).
  - d) Las propias de los jardines botánicos o parques zoológicos.
  - e) La caza.
  - f) El pastoreo controlado, recogida de leñas, hojas y otras partes desechadas por las especies vegetales, y recolección controlada de hongos y frutos silvestres.

## 12 FORESTALES

1. Pertenecen a este grupo de segundo nivel de **usos forestales** los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados primordialmente a la obtención de recursos forestales para su explotación comercial, a la plantación de nuevas especies forestales que conformen ecosistemas o masas, o a la investigación, mejora y desarrollo de los recursos forestales.
2. A estos efectos se entenderán como recursos forestales las maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas, plantas medicinales, setas y trufas, y en general, los demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales; y como especies forestales aquéllas que conformen ecosistemas o masas forestales, cualquier especie arbórea arbustiva, de matorral o herbácea que no sea característica de forma exclusiva del cultivo agrícola.

3. Los usos forestales comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El aprovechamiento de productos forestales, sin labores agrícolas.
  - b) La mejora y conservación de los bosques naturales.
  - c) La creación, conservación y mejora de las plantaciones forestales.
  - d) Las labores de restauración forestal en terrenos desarbolados, incluso reforestación de tierras agrarias, para la explotación de las producciones forestales.
  - e) Otras labores propias de la silvicultura.
  - f) La de investigación, mejora y desarrollo de recursos forestales.
4. Los usos forestales no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Las propias del aprovechamiento apícola.
  - b) Transporte, transformación, distribución y comercialización de los productos forestales.
  - c) Las propias del aprovechamiento agroforestal .

## 13 AGRÍCOLAS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *usos agrícolas* los terrenos dedicados al cultivo y explotación del suelo, implicando su transformación, con la finalidad de producción de especies vegetales para su aprovechamiento alimentario, industrial o energético, tanto de manera íntegra como parcial, incluyendo los usos agrarios mixtos, ya sea el agroforestal como el agroganadero.
2. El uso agrícola es el que propio de la mayoría de las fincas del suelo rústico, salvo en aquellas que, por motivos de conservación medioambiental, deba restringirse la actividad. Si bien la calificación como agrícola alcanza a la totalidad de la finca, a efectos de la aplicación de las condiciones respecto de las intervenciones asociadas y de los usos auxiliares, siempre ha de considerarse la superficie de éstas puesta en cultivo efectivo.
3. Comprende el uso además las siguientes actividades:
  - a) Las propias de las labores agrícolas (preparación del terreno, plantación, cultivo y recolección).
  - b) La recogida, destrucción y aprovechamiento ex situ de residuos de cosechas.
  - c) Investigación, mejora y desarrollo de los recursos agrícolas.
4. Los usos agrícolas no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) La recolección de especies forestales como las varas, las setas, la pinocha, si no van ligadas a técnicas agrícolas .
  - b) La reforestación o restauración con especies forestales (123).
5. Los usos agrícolas comprenden, entre otras, las siguientes usos auxiliares:



- a) El de almacenes (25) y/o a almacén agrario
- b) El de comercio minorista vinculado a la producción en explotaciones agrícolas.

### 131 HUERTO

1. El uso de *huerto*, comprende los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados a la producción de alimentos vegetales, en la cantidad necesaria para cubrir las necesidades del agricultor y su familia, sin apenas excedentes que comercializar ni maquinaria, menores de 1.000 m<sup>2</sup>s, normalmente como actividad complementaria a la principal.
2. Asimismo, aquellos terrenos que se dividen en varias parcelas de cultivo, cada una con características de huerto familiar, contando con espacios e instalaciones comunes de servicio al conjunto de la explotación, o los huertos colectivos, que tienen por finalidad permitir el acceso a la actividad agrícola a una alta variedad de personas, con muy distintas finalidades (ocio, educación, terapia, producción de alimentos, etc).

### 132 EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

1. Tienen el uso de *explotación agrícola* los terrenos destinados a la producción agrícola mediante sistemas de explotación, tradicional o intensiva, que persiguen tanto, preparar los terrenos de forma tradicional para el desarrollo de la actividad agrícola, como la manipulación artificial de los factores de producción con el fin de forzar los ciclos naturales de los cultivos para la obtención de mayores rendimientos económicos.
2. El uso de explotación agrícola no comprende, entre otras las siguientes actividades e intervenciones:
  - a) El transporte, transformación, distribución y comercialización de las producciones o insumos agrícolas.
3. Son usos auxiliares del uso 132 de explotación agrícola, además de los señalados con carácter general para el grupo *1-Ambientales y primarios*, los siguientes:
  - a) El de cuarto de aperos, para la guarda de herramientas e insumos de la explotación, siempre que la superficie en cultivo sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>s.

## 14 GANADEROS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *usos ganaderos* los usos propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados a la cría y manejo de animales con fines productivos o de aprovechamiento de los mismos o de sus producciones, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo, y ejercido de manera profesional, industrial, complementaria o para el autoabastecimiento.
2. Los usos ganaderos comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las operaciones con especies animales domésticas o fauna silvestre consistentes en la conducción, pastoreo, refugio, estabulación, alojamiento, cría, reproducción, engorde, guarda, cuidado y alimentación, destinadas al aprovechamiento de su carne, leche, pieles u otros productos, a excepción de los criados con fines cinegéticos.
  - b) Producción de leche, huevos y otros productos que no impliquen el sacrificio de los animales.

- c) Las operaciones de recolección de los productos procedentes de los animales, como el ordeño, esquila, su selección, primera clasificación, así como su aglomeración o primer almacenamiento.
  - d) La recogida, almacenamiento y el tratamiento, en su caso, de los residuos orgánicos producidos por la explotación ganadera.
  - e) Investigación, desarrollo y mejora de los recursos ganaderos.
3. Los usos ganaderos no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
- a) a) Las destinadas a la cría de especies animales con fines educativos, granja-escuelas.
  - b) b) Las destinadas a la cría y/o guarda asociada de especies animales con fines recreativos o de exhibición, zoológicos o análogos .
  - c) c) Las propias de las granjas cinegéticas.
4. Son usos auxiliares del uso ganadero:
- a) El de huerto (131)
  - b) El de almacén (25), con las dimensiones necesarias justificadas en función de las de la explotación ganadera
  - c) El de comercio minorista vinculado a la producción (511).

## 15 PESQUEROS

1. Pertenecen a este grupo de segundo nivel de **usos pesqueros**, los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados a la cría, recolección y captura de vertebrados e invertebrados acuáticos así como de plantas subacuáticas, con fines únicamente comerciales.
2. Los usos pesqueros, comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La cría de peces en agua marina, de producción de larvas de bivalvos (ostras, mejillones, etc.), y larvas de otros moluscos, bogavantes jóvenes, camarones poslarvarios, alevines y jaramugos, de cultivo de algas comestibles, de cultivo de crustáceos, bivalvos, otros moluscos y otros animales de agua marina.
  - b) Las propias de los criaderos, siendo estos, instalaciones en la que, por medios técnicos y científicos, se obtiene la reproducción de cualquier especie y se favorece su desarrollo en el inicio del ciclo vital.
  - c) Las destinadas al marisqueo a pie profesional, que consiste en la recolección de moluscos y crustáceos con medios artesanales, con carácter habitual y ánimo de lucro.
  - d) Recolección de algas y otras plantas subacuáticas litorales, con ánimo de lucro.
  - e) Las propias de una piscifactoría, que se corresponde con una instalación fija en la que se desarrolla un cultivo acuícola en cualquiera de sus fases, tanto de peces, moluscos y crustáceos como de plantas subacuáticas de agua dulce.
  - f) Las propias de los criaderos, siendo estos, instalaciones en la que, por medios técnicos y científicos, se obtiene la reproducción de cualquier especie y se favorece su desarrollo en el inicio del ciclo vital.



- g) Investigación, desarrollo, conservación y mejora de recursos acuícolas y pesqueros.
- 3. Los usos pesqueros, no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Las destinadas a la pesca de recreo que se corresponde con la que se realiza por entretenimiento, deporte o afición, sin ánimo de lucro, no pudiendo ser objeto de ningún tipo de comercialización, transacción, o intercambio las capturas que se obtengan mediante su ejercicio
  - b) Pesca desde embarcación, al no ser competencia del PMM.
  - c) El tratamiento del pescado, crustáceos y moluscos en factorías .
  - d) Las destinadas a la cría de especies acuáticas con fines de conservación de los ecosistemas .
  - e) Las destinadas a la cría de especies con fines recreativos como los acuarios .
- 4. En el grupo de usos *Pesqueros*, no se consideran otros usos auxiliares que los generales del grupo de *Ambientales y primarios*, entendiéndose que todo espacio, edificado o no, vinculado a éstos debe estar justificado en base a las necesidades del mismo y al cumplimiento de la normativa sectorial y por tanto formará parte del uso principal.

## 16 CINEGÉTICOS

- 1. Pertenecen a este grupo de segundo nivel de *usos cinegéticos* los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados al desarrollo de la caza, que consiste en la captura y/o muerte de los animales terrestres y aves ya sea con finalidad comercial o deportiva, en cualquiera de sus variedades.
- 2. Los usos cinegéticos comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Caza sin armas (con perros, hurones...)
  - b) Caza con armas (con armas de fuego, con armas arrojadas...)
  - c) Repoblación del terreno con especies cinegéticas para su aprovechamiento.
  - d) Entrenamientos y pruebas cinegéticas.
- 3. Los usos cinegéticos no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Las tareas de conservación de especies silvestres, incluso aquellas que suponen capturar o dar muerte a ejemplares de dichas especies
  - b) Las destinadas a la cría de especies cinegéticas
- 4. En el grupo de usos *Cinegéticos*, no se consideran otros usos auxiliares que los generales del grupo *1-Ambientales y primarios*, entendiéndose que todo espacio, edificado o no, vinculado a éstos debe estar justificado en base a las necesidades del mismo y al cumplimiento de la normativa sectorial y por tanto formará parte del uso principal.

## 17 MINEROS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de **usos mineros** los usos propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados a la extracción de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico. Los usos minero extractivos se han de asignar siempre con carácter temporal, de modo que el ejercicio de las intervenciones asociadas se limita al plazo establecido en la autorización y, finalizadas éstas, se deberán restaurar los terrenos para el ejercicio de otros usos.
2. Los usos mineros no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Las extracciones de agua, mediante pozos o galerías
  - b) La extracción de áridos naturales (arenas, picón, gravas y bolos) de depósitos naturales, con técnicas de carácter artesanal y sin empleo de maquinaria pesada.
  - c) La extracción de roca ornamental, con técnicas de carácter artesanal y sin empleo de maquinaria pesada.
  - d) Extracción de áridos naturales (arenas, picón, gravas y bolos) de depósitos naturales.
  - e) Extracción de roca ornamental. c) Extracción de rocas industriales (escollera y áridos de machaqueo).
  - f) Aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.
3. En el grupo de *usos Mineros*, no se consideran otros usos auxiliares que los generales del grupo *1-Ambientales y primarios*, entendiéndose que todo espacio, edificado o no, vinculado a éstos, debe estar justificado en base a las necesidades del mismo y al cumplimiento de la normativa sectorial y por tanto formará parte del uso principal.





## 2. INDUSTRIAL

1. Al grupo de primer nivel del uso **industrial** se adscriben los terrenos o parcelas, en cuyo interior se sitúan las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales o de almacenaje.
2. El uso industrial no comprende, entre otros, los siguientes:
  - a) Las propias de los procesos de generación de energía (312).
  - b) El estacionamiento temporal de vehículos de manera exclusiva (321).
  - c) La venta al por mayor o alquiler de vehículos a motor, motocicletas, ciclomotores o caravanas.
3. En los inmuebles cuyo uso principal sea alguno del grupo 2-Industrial, se considerarán usos auxiliares los siguientes:
  - a) Los de infraestructuras de servicios (31), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.
  - b) El de almacén de depósito (25), hasta una superficie edificada equivalente a la del uso principal.
  - c) El de aparcamiento (321), hasta una dimensión equivalente al doble del número mínimo de plazas exigible. La superficie edificada del aparcamiento hasta dicha dimensión no computará a efectos de los límites dimensionales para ser considerado como uso auxiliar.
  - d) El de despacho profesional (521) para llevar a cabo las actividades de administración vinculadas al uso principal. Los espacios dedicados a este uso auxiliar no podrán superar un 10% de la superficie edificada del uso principal.

## 21 ARTESANÍA

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de usos de **artesanía** los terrenos y edificaciones en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de bienes y productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series y en los cuales la intervención personal constituye un factor predominante.
2. El uso artesanía comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las actividades de elaboración o transformación de productos agrarios, pesqueros o forestales de forma artesanal o no intensiva, normalmente con técnicas tradicionales y que no requiere de instalaciones industriales. Se corresponde con: queserías y talleres artesanales de postres lácteos; elaboración de vinos y licores, bodegas; elaboración de otros productos, miel, mermeladas, dulces tradicionales, mojos, etc.; y elaboración de útiles y enseres, incluyendo la artesanía de objetos ornamentales y artísticos, todos ellos en producción no seriada.
  - b) Las propias de los oficios domésticos, tales como talleres de albañilería, herrería y carpintería metálica, carpintería de madera, cristalerías y talleres de vidriería, talleres de pintura, talleres de instalaciones eléctricas y de climatización, talleres de fontanería e instalaciones de gas, talleres de señalética y mobiliario urbano, talleres de enmarcación...etc.
  - c) Las propias de los oficios artísticos, tales como estudios de artes gráficas, copisterías e imprentas, estudios de cine, radio y televisión, estudios de fotografía, estudios de pintores, escultores y ceramistas.

- d) Las administrativas necesarias para el correcto desarrollo del uso principal.
  - e) El aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
  - f) El envasado, clasificado y empaquetado de la propia producción.
  - g) El primer mantenimiento y reparación de la maquinaria propia de la actividad.
3. El uso artesanía y oficios no comprende, entre otras las siguientes actividades:
    - a) Las actividades de elaboración o transformación de productos agrarios, pesqueros o forestales, o la edición o impresión sobre cualquier soporte, de caracteres, dibujos o imágenes, de manera seriada, que requiera instalaciones industriales (22).
    - b) El depósito, guarda, custodia, clasificación, embalaje, distribución, comercialización y venta, fija o ambulante de los productos y bienes, no ligados con la producción artesanal (25).
  4. Son usos auxiliares del uso de artesanía, además de los señalados con carácter general para el grupo 2-Industria y almacenes, los siguientes:
    - a) El de museo y espacio de exhibición (45) y el de comercio minorista vinculado a la producción (512), siempre que la superficie edificada conjunta de ambos no supere la del uso principal.

## 22 INDUSTRIA

1. Pertenecen a este grupo de usos de segundo nivel de **industria**, los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones, que tienen por finalidad la transformación o producción seriada de bienes y productos.
2. Los usos de industria comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Aquellas en cuyo proceso no se utiliza maquinaria pesada y/o agentes contaminantes, propias de la industria alimentaria, bebidas o tabaco, cuyas materias primas provienen de explotaciones vinculadas o no a la industria.
  - b) Las propias de la fabricación de muebles y otras industrias manufactureras. textil, del cuero, joyería, maderera una vez preparada la madera, productos metálicos y minerales no metálicos, artículos de papel y cartón, electrónicos, maquinaria o herramientas.
  - c) Aquellas en cuyo proceso se utiliza maquinaria pesada y/o agentes contaminantes, propias de la industria, como la coquería y refino de petróleo, diferentes químicos, farmacéuticos, o metalúrgicos, incluidas aquellas cuyas características exigen unas especiales medidas de seguridad y control, tales como explosivos, comburentes, sustancias inflamables, tóxicas, etc.
  - d) El primer mantenimiento de la maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de la actividad industrial.
  - e) Servicios propios, como vestuarios, aparcamiento o protección contra incendios.



- f) El aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
  - g) Las administrativas necesarias para el correcto desarrollo del uso principal.
  - h) El transporte entre los centros de producción, transformación, distribución y/o venta.
  - i) El envasado, clasificado y empaquetado de la propia producción.
3. Los usos de industria no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
- a) Las actividades artesanales de producción no seriadas
  - b) El sacrificio del ganado.
  - c) El depósito, guarda, custodia, y distribución de los productos y bienes no ligados con la producción industrial (25) .
  - d) La reparación y mantenimiento de bienes o productos, de vehículos, equipo y maquinaria (23), salvo los propios de la industria en la misma parcela.
4. Son auxiliares para el uso industrial, además de los definidos con carácter general, los siguientes:
- a) Vivienda unifamiliar (81), para el personal de vigilancia hasta 60 m2 de superficie.

## 23 TALLER

1. Pertenecen a este grupo de usos de segundo nivel de **talleres** los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad la manipulación de productos ya en uso, entregados por sus propietarios para ser revisados, reparados o transformados en cualquier modo siempre que no se altere la naturaleza esencial de los mismos.
2. El uso de taller comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La reparación e instalación de artículos personales o domésticos.
  - b) El almacenamiento, revisión y reparación de vehículos a motor, motocicletas y ciclomotores, maquinaria y equipos de producción.
3. El uso de taller no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El alquiler o venta al por menor de artículos de índole personal y doméstico.
  - b) Alquiler o venta al por menor de vehículos de motor, motocicletas, o caravanas.
  - c) El alquiler o venta al por menor de maquinaria y equipos de producción.
4. Se establecen como usos auxiliares para el uso de Talleres, además de los definidos con carácter general para el grupo 2- *Industria y almacenes*, los siguientes:
  - a) Almacén industrial, si no supera más del 25% de la superficie total del local.
  - b) Las de venta al por menor (512) con una superficie inferior al 40% del local.

- c) Oficinas auxiliares (521) si no supera más de 25% de la superficie total del taller.

### 231 TALLER DE REPARACIÓN DE OBJETOS DOMÉSTICOS

Se adscriben al uso *de taller de reparación de objetos domésticos* los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad exclusivamente la reparación y mantenimiento de efectos personales y enseres domésticos, sin alterar de forma significativa la naturaleza inicial del objeto, como de prendas de vestir, calzado, artículos de cuero y textiles, aparatos domésticos eléctricos, relojes y joyería, o maquinarias no ligadas a procesos industriales, etc.

### 232 TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA

Se adscriben al uso de *taller de reparación de maquinaria* los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad el mantenimiento, revisión y arreglos de maquinaria y equipos de producción ligados al uso principal.

### 233 TALLER DE EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS

1. Es uso de *taller de edición y artes gráficas* el que corresponde a la edición seriada de libros, folletos, fascículos, comics y revistas, periódicas o no, a las actividades de preimpresión, impresión o postimpresión, por cualquier procedimiento o sistema, sobre papel, cartón, tela, plástico, películas, soporte óptico o magnético o informático, o cualquier otra materia, de toda clase de caracteres, dibujos o imágenes en general.
2. El uso no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - d) La edición de programas de informática .
  - e) La producción de material original por autores, compositores, ingenieros, arquitectos y otros profesionales y artistas.

### 234 TALLER DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL

Se adscriben al uso de *taller de oficios de la construcción y obra civil* los inmuebles en los cuales se realizan actividades e preparación de los materiales que han de ser puestos en obra propios del oficio de albañilería, carpintería, herrería, vidriería, pintura, fontanería y gas, las de realización de instalaciones de electricidad, audiovisuales, protección contra incendios, protección contra robo, iluminación, señalética, así como la realización de aquellos elementos o piezas cuyo proceso de ejecución deba ser realizado en taller previamente a su puesta en obra.

## 24 SERVICIOS A VEHÍCULOS A MOTOR

1. Pertenecen a este grupo de usos de segundo nivel de *servicios a vehículos a motor* los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad el mantenimiento, revisión y arreglos de vehículos a motor, motocicletas, ciclomotores y caravanas.
2. Los usos de servicios a vehículos a motor no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El estacionamiento de los servicios de remolque para asistencia en carretera.



- b) La venta al por mayor o al por menor o alquiler de vehículos a motor, motocicletas, ciclomotores o caravanas (51).
  - c) La fabricación de vehículos.
  - d) El recauchutado y reconstrucción de neumáticos.
  - e) El estacionamiento temporal de vehículos en perfecto estado (321).
3. Se establecen como usos auxiliares, además de los definidos con carácter general para el grupo *2-Industria y almacenes*, los siguientes:
- a) El de locales comerciales (512), para la venta de bienes relacionados con la actividad principal del establecimiento, salvo en el uso -Estaciones de servicio, donde la venta podrá cubrir bienes de consumo general y cotidiano.
  - b) Los de Bares (613), Restaurantes (614) y Bares-Restaurante (615), con una superficie edificada máxima del 10% del uso principal.

## 241 ESTACIÓN DE SERVICIO

1. Se adscriben al uso de *estación de servicio* las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, con acceso directo desde la red viaria, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.
1. El uso de estación de servicio comprende, entre otras, las siguientes actividades:
    - a) El suministro y venta de carburante y lubricantes, propias de gasolineras, así como todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento.
    - b) Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el vado manual.
    - c) Las propias de las áreas de descanso y zonas de estacionamiento temporal de vehículos, pavimentadas para vehículos automóviles, diferenciando entre vehículos ligeros y pesados.
    - d) Servicios higiénicos y de agua potable.
    - e) Servicios de comunicaciones (teléfono y telefax)
  2. El uso de estación de servicio no comprende, entre otras las siguientes actividades:
    - a) La reparación y mantenimiento de vehículos por profesionales mecánicos .
  3. Se establecen como usos auxiliares del grupo 241, además de los definidos con carácter general para el grupo *24-Servicios a vehículos a motor*, los siguientes:
    - a) Los talleres de servicio (242 y 243)

## 242 TALLER DE SERVICIO RÁPIDO

1. Constituyen el uso de *taller de servicio rápido* aquéllos cuya actividad se centra exclusivamente en servicios de mantenimiento y reposición mediante actuaciones concretas, tales como lavado, neumáticos, frenos, amortiguadores, tubos de escape, filtros y otros similares que se caractericen por la inmediatez en la prestación del servicio y la no permanencia de los vehículos en el establecimiento por un tiempo superior al de la actuación de mantenimiento o reposición. Para adscribirse a este uso pormenorizado, los locales no podrán tener una superficie superior a 250 m<sup>2</sup> ni más de 10 trabajadores; de otra parte, tampoco podrán admitir vehículos de peso superior a 3.500 kg.
2. El uso de taller de servicio rápido comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La reparación de vehículos a motor, motocicletas y ciclomotores.
  - b) Las reparaciones mecánicas, reparaciones eléctricas, revisiones ordinarias y reparación de accesorios de vehículos a motor.
  - c) El lavado y pulido de la carrocería.
  - d) Reparación de parabrisas y ventanillas.
  - e) Instalación y sustitución de neumáticos.
  - f) La instalación de repuestos y accesorios.

## 243 TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS

Constituyen el uso de *taller de servicio a vehículos* los establecimientos en los cuales se efectúan operaciones de mantenimiento y de restitución de las condiciones normales del estado y de funcionamiento de los vehículos automóviles o de equipos y componentes de éstos, más allá de las actividades del uso de taller de servicio rápido, añadiendo entre ellos, el almacenamiento además de la reparación de vehículos a motor, motocicletas y ciclomotores, y el remolque y asistencia en carretera.

## 244 INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS

El uso de *inspección técnica de vehículos* corresponde a la actividad de inspección periódica por un ente certificador, para verificar el cumplimiento de las normas de seguridad y emisiones contaminantes que le sean aplicables.

## 25 ALMACENES

1. Pertenecen a este grupo de usos de segundo nivel de *almacenes* los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad el depósito, guarda, custodia, y distribución de los productos y bienes vinculados a usos ambientales, primarios, industriales, logísticos, comerciales y de servicio.
2. El uso de almacenes comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El envasado, clasificado y empaquetado de la producción, siempre que no se realicen procesos industriales.



- b) Las labores de carga y descarga.
  - c) La guarda, custodia y depósito de vehículos, de la maquinaria, equipos, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de las actividades de producción, o para la distribución y venta en grandes cantidades a minoristas
  - d) El primer mantenimiento de la maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de la actividad y distribución en sí misma.
3. El uso de almacenes no comprende, entre otras las siguientes actividades:
- a) La obtención de productos y bienes mediante procesos de elaboración, transformación, reparación, mantenimiento y reutilización mediante procesos seriadados y no seriadados (21 y 22).
  - b) La reparación y mantenimiento de bienes o productos, y el mantenimiento y reparación de vehículos, equipos y maquinaria, si no son los propios de la actividad o son en edificio aparte (23 y 24).
4. Se establecen como usos auxiliares para el uso -Almacenes, además de los definidos con carácter general para el grupo 2- *Industria y almacenes*, los siguientes:
- a) Oficinas de administración o gestión (521) si no superan más del 25% de la superficie total.
  - b) El de vivienda unifamiliar (81), para el personal de vigilancia hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup> de superficie edificada, sólo en aquellos almacenes o grupo vinculado de éstos con superficie edificada conjunta mayor de 1.000 m<sup>2</sup>c.

## 26 INSTALACIONES DE DESGUACE Y RECICLADO

1. Pertenecen a este grupo de usos de segundo nivel de *instalaciones de desguace y reciclado* los propios de los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad la recuperación de determinados residuos, *neumáticos fuera de uso, descontaminación de vehículos y su tratamiento, tratamiento de aparatos eléctricos y electrónicos, gestión de desmontes y residuos de construcción, etc.*, para su reincorporación al ciclo económico, ya sea como insumos de producción o bienes de consumo final. Si bien la actividad que se desarrolla en estas instalaciones se integra en el ciclo de la gestión de residuos y consecuentemente pueden ser consideradas como infraestructuras a efectos de su autorización.
2. El grupo de usos de *instalaciones de desguace y reciclado* comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La carga y descarga, agrupación en partidas y clasificación de los productos.
  - b) El procesamiento de desperdicios y desechos por medios básicamente industriales para obtener material reciclado que pueda ser procesado de nuevo.
  - c) Las operaciones de venta propias del comercio al por mayor de las materias y productos tratados y almacenados, realizada a minoristas, otros mayoristas, consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizada tanto por intermediarios como por cuenta propia.
  - d) La aglomeración y guarda de los productos.
3. El uso de instalaciones de desguace y reciclado no comprende, entre otras, las actividades de gestión, técnicas y administrativas de los intermediarios del comercio, cuando se realicen en espacios que no formen parte de la unidad funcional (521), ni la fabricación de nuevos bienes y productos a partir de los desperdicios y desechos gestionados.

4. Se establecen como usos auxiliares, además de los definidos con carácter general para el grupo 2-Industria y almacenes, los siguientes:
  - a) Almacén de depósito, hasta superficie edificada igual a la del uso principal.
  - b) Despachos (521) y locales comerciales (513 y 514) si no superan más del 25% de la superficie total de la parcela.
  - c) Vivienda unifamiliar (81), para el personal de vigilancia hasta un máximo de 60 m2 de superficie edificada.





### 3. INFRAESTRUCTURAS

1. Los usos de *infraestructura* son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.
2. El uso de infraestructuras no comprende, entre otros, los siguientes:
  - a) El aprovechamiento del agua de manantial.
  - b) El almacenamiento de agua con fines deportivos y de recreo, tales como piscinas, canales de remo, con fines ornamentales y para la cría de peces.
  - c) Instalación de presas para restauraciones hidrológicas y control de escorrentías.
  - d) El transporte vinculado al aprovechamiento del agua de manantial.
  - e) Transporte del agua potable por medio de vehículos.
  - f) La generación y transporte de energía nuclear, la cual no se encuentra recopilada en este listado al no tener cabida en el territorio canario.
  - g) La generación de energía en plataformas marinas, al no considerarse competente del Plan de ordenación municipal, en el ámbito marino.
  - h) Las propias de plantas de gasificación offshore con emplazamiento en el mar y por lo tanto sin competencia por parte del PGO.
  - i) La industria de reciclaje, que consiste en la transformación de los residuos, dentro de un proceso de producción para su fin inicial o para otros.
  - j) El suministro de carburante a los vehículos.

#### 31 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

1. Los usos de *infraestructuras de servicio* son los propios de los terrenos, edificaciones, e instalaciones materiales que proveen servicios básicos hidráulicos, de energía, de telecomunicaciones, o de gestión de residuos.
2. Se establecen los siguientes usos auxiliares para el uso de Infraestructuras de servicios.
  - a) Cualesquiera de infraestructuras de servicio (31), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.
  - b) El de aparcamiento (321), con número de plazas ajustado a las necesidades del servicio y justificado expresamente.
  - c) Oficinas auxiliares (521) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.
  - d) Almacén de depósito con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.
  - e) Las pistas o accesos necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

### 311 INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

1. Los usos de *infraestructuras hidráulicas* son los propios de los terrenos, edificaciones, e instalaciones, cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
2. El uso de infraestructuras hidráulicas comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las infraestructuras para captación de agua y depósito inicial de las aguas dulces y marinas para cualquier uso o satisfacción de demandas.
  - b) La depuración o tratamiento de las aguas para proporcionarlas las características físico-químicas precisas para ser aptas para el consumo a que se destinen.
  - c) Las redes de distribución de agua en todo su ciclo desde la captación hasta el vertido.
  - d) Las infraestructuras para el almacenamiento temporal del agua.
3. El uso de infraestructuras hidráulicas no comprende, entre otras las siguientes:
  - a) El almacenamiento de agua para uso como piscina.
  - b) El aprovechamiento del agua de manantial.

### 312 INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA

1. Los usos de *infraestructuras de energía* son los propios de los terrenos, edificaciones, e instalaciones necesarias para la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.
2. El uso de infraestructuras de energía comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de producción de energía.
  - b) Las propias de transporte de energía y de suministros energéticos.
  - c) Las propias para la transformación de la energía eléctrica.
  - d) Las propias de la distribución y suministro de la energía eléctrica.
  - e) Las propias de la acumulación tanto de combustibles como de energía.

### 313 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

1. Los terrenos, edificaciones, e instalaciones materiales, tales como centros, torres, antenas o conducciones de telecomunicaciones, cuya finalidad es la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros electromagnéticos, realizadas a través del soporte de las redes de comunicación eléctricas. No se incluyen aquí El uso de infraestructuras de telecomunicación comprende, entre otras, las siguientes actividades:



- a) La transmisión de todo tipo de datos de voz, sonido, imágenes, alfanuméricos, informáticos, etc. por vía telemática.
  - b) Los servicios de producción y difusión propias de las emisoras de radio y televisión.
  - c) Los servicio de fibra óptica.
  - d) Las propias de las instalaciones de radioenlace asociadas al servicio de seguridad y emergencias, de Protección Civil, telefonía móvil privada, navegación marítima, etc.
2. El uso de infraestructuras de telecomunicación no comprende, entre otras las siguientes:
- e) Las propias de las oficinas de correos (495).
  - f) Las propias de los estudios y centros de producción audiovisual, documentales, radio y televisión, no ligados directamente con su emisión.
  - g) Las propias de los cibercentros.
  - h) Las de atención al público de empresas de telecomunicación.

### 314 INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS

1. Los terrenos, edificaciones, e instalaciones materiales, tales como puntos limpios, vertederos inertes, o instalación de compostaje y/o tratamiento de residuos primarios, cuya finalidad es la recogida, almacenamiento temporal, tratamiento, transporte, recuperación o eliminación de los residuos, incluyendo la vigilancia de estas actividades, así como la vigilancia de los lugares de almacenamiento temporal o vertido después de su cierre.
2. El uso de Infraestructuras de gestión de residuos comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El recolectar, clasificar y agrupar o preparar los residuos para su transporte.
  - b) El traslado de los residuos desde el lugar de generación o almacenamiento temporal hasta el lugar de valorización o desde los anteriores hasta el lugar de su eliminación.
  - c) El depósito de los residuos, previo a su valorización o eliminación, por tiempo inferior a 2 años en el caso de los residuos no peligrosos o a 6 meses en el caso de residuos peligrosos, sin perjuicio de que las disposiciones sectoriales en materia de residuos establezcan plazos inferiores.
  - d) El vertido de los residuos o su destrucción total o parcial.
3. El uso de Infraestructuras de gestión de residuos no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El reciclaje, que consiste en la transformación de los residuos, dentro de un proceso de producción, para su fin inicial o para otros.
  - b) La valorización energética, que consiste en la oxidación de los residuos con recuperación de calor y aprovechamiento de la energía producida (321).
  - c) El tratamiento de aguas residuales.

- d) La separación, reutilización y venta de los componentes de determinados residuos u objetos, propios de las plantas de chatarra y desguaces de coches (26).

## 32 INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

1. Se considera uso de segundo nivel de *infraestructuras de transporte* el propio de los terrenos, edificaciones en su caso, e instalaciones cuya finalidad es permitir la circulación, movimiento o traslado de personas y bienes desde un lugar a otro, en adecuadas condiciones de seguridad y confort.
2. El uso de infraestructuras nodales de transporte no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El transporte de personas o bienes por vía terrestre, tanto guiado por medio de ferrocarriles, tranvías...etc., como no guiados, por medio de carreteras y calles, o por elementos funcionales vinculados como son los puentes y túneles.
  - b) Actividades logísticas y de almacenaje de mercancías para su distribución.
  - c) El almacenamiento de vehículos para su venta.
  - d) El almacenamiento de vehículos para su desguace (26).
  - e) Estacionamiento de vehículos para su reparación (243).
  - f) El estacionamiento de vehículos destinados al transporte terrestre en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.
  - g) El suministro de carburante a los vehículos, vinculado o no a servicios complementarios (241).
  - h) Las de equipamientos comunitarios de servicio al puerto o a los aeropuertos de orden público y seguridad y de protección civil, incluidos los bomberos portuarios (41).
3. Se establecen los siguientes usos auxiliares para el uso 353:
  - a) Cualesquiera de infraestructuras hidráulicas (311), de energía (312), de telecomunicaciones (313) y de gestión de residuos (314), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales de aplicación.

### 321 APARCAMIENTO

1. Se considera uso de *aparcamiento* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio cuya finalidad es el estacionamiento y guarda de vehículos particulares o públicos en perfecto estado, de manera temporal, pública, privada, o como uso complementario de otro, que constituye la actividad principal.
2. El uso aparcamiento comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) El estacionamiento de vehículos a motor, motocicletas y ciclomotores, camiones y autobuses en edificación exclusiva e independiente de otros usos, realizadas al efecto, como es el caso de los parking públicos o privados.



- b) Las propias del estacionamiento en edificación con otro uso o usos principales
  - c) Las propias de estacionamientos rotatorios, para residentes o no, disuasorios, estacionamiento al aire libre y en edificio exclusivo e independiente de otros usos .
  - d) Las propias de estacionamientos para residentes, siendo estas las plazas de aparcamiento que se caracterizan por ser las que sólo pueden ser adquiridas, en propiedad o en el régimen de uso que se determine, por residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario o de equipamientos.
  - e) Las reservas de estacionamiento al aire libre (carga y descarga, guagua, taxi, organismos, farmacia, transporte escolar, contenedores de basura, discapacitados, etc.).
3. El uso aparcamiento vinculado no comprende, entre otras las siguientes actividades:
- a) El almacenamiento de vehículos para su venta al por mayor.
  - b) El estacionamiento para la reparación de vehículos a motor, motocicletas, ciclomotores y caravanas.
  - c) El estacionamiento de los servicios de remolque para asistencia en carretera.
  - d) Estacionamiento de flota vinculada a distribución de mercancías tanto para comercio mayorista, como para minorista o mensajería.
  - e) El estacionamiento de flotas de autobuses públicos.
4. Se establecen los siguientes usos auxiliares para el uso *Aparcamiento*.
- a) El de talleres de servicio rápido, que no podrán ocupar una superficie mayor del 25% de la del uso principal.
  - b) El de almacén de depósito con una superficie edificable no superior al 10% de la del uso principal.
  - c) El de despacho profesional para llevar a cabo las actividades de administración vinculadas al uso principal. Los espacios dedicados a este uso auxiliar no podrán superar un 10% de la superficie del uso principal.

### 322 ESTACIÓN DE TRANSPORTE TERRESTRE

1. Se considera uso de *estación de transporte terrestre* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la de servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías. En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales.
2. El uso comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de las dársenas y andenes para la llegada y salida de las líneas de transporte público y para la subida y baja de pasajeros.
  - b) Las propias de las áreas de espera de los viajeros.
  - c) Las propias de oficinas de información.

- d) Las propias de paradas de taxis, guagua, tranvía o similar.
  - e) Las propias de estaciones de guaguas.
  - f) Las propias de terminales de mercancías.
  - g) Las propias de los apeaderos ferroviarios y estaciones ferroviarias.
3. El uso no comprende entre otras las siguientes actividades:
- a) Estacionamiento temporal de vehículos particulares o públicos, que no impliquen una transferencia de pasajeros o mercancías entre vehículos.
  - b) Estacionamiento y guarda temporal de vehículos cuya situación esté vinculada a redes o estaciones de transporte público propio de los aparcamientos disuasorios.
4. Se establecen los siguientes usos auxiliares:
- a) Cualquiera de los del grupo Servicios a vehículos a motor (24), siempre que la superficie total destinada a los mismos no supere el 25% de la asociada funcionalmente a la actividad principal del intercambio modal.
  - b) El de almacén (25) con una superficie edificable no superior al 20% de la del uso principal.
  - c) El de aparcamiento (321), hasta el doble de plazas de las mínimas exigibles.
  - d) Sala de reunión y asociación (45) hasta un 5% de la superficie del uso principal.
  - e) El de despachos (521), comercio minorista en espacios comunes (511), local comercial pequeño (513) y el de agrupación comercial media (515), limitándose la superficie de venta conjunta a un máximo del 15% de la superficie del uso principal y nunca a superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
  - f) Bar (613), Restaurante (614) y Bar-Restaurante (615), con superficie máxima del 15% de la superficie del uso principal y nunca a superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
  - g) El de oficina mediana para actividades de administración vinculadas al uso principal, sin superar un 10% de la superficie del uso principal.

### 323 INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE ACUÁTICO

1. Se considera uso de *infraestructura para el transporte acuático* el que corresponde a los terrenos, área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigos, edificaciones e instalaciones destinados al tráfico portuario. Se entiende por tráfico portuario las operaciones de entrada, salida, atraque, desatraque, estancia y reparación de buques en puerto y las de transferencia entre éstos y tierra u otros medios de transporte, de mercancías de cualquier tipo, de pesca, de avituallamientos y de pasajeros o tripulantes, así como el almacenamiento temporal de dichas mercancías en el espacio portuario.
2. El uso comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones, que doten de las condiciones físicas, naturales o artificiales y de organización que permiten la realización de las operaciones de tráfico portuario.



- b) El amarre de las embarcaciones para realizar sus operaciones o permanecer fondeados, amarrados o atracados en condiciones de seguridad adecuadas.
  - c) Actividades comerciales, relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, con el desarrollo de servicios portuarios básicos y otras actividades análogas.
  - d) Actividades pesqueras.
  - e) Actividades náutico-deportivas.
  - f) Las operaciones de carga y descarga de mercancías, equipajes y/o pasajeros en terminales de viajeros, en terminales de mercancías o directamente.
  - g) El estacionamiento de vehículos destinados al transporte terrestre en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.
  - h) El suministro de carburante a las embarcaciones, vinculado o no a servicios complementarios.
3. El uso no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
- a) Actividades logísticas y de almacenaje.
  - b) Las propias de empresas industriales o comerciales aunque su localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario.
  - c) El almacenamiento a granel de productos petrolíferos mediante tanques en los parques de almacenamiento.
  - d) Ferias de muestras portuarias.
  - e) Las propias de equipamientos culturales y recreativos.
  - f) Las propias de equipamientos comunitarios de servicio al puerto de orden público y seguridad y de protección civil, incluidos los bomberos portuarios.
4. Se establecen los siguientes usos auxiliares para el uso -Infraestructura para el transporte acuático:
- g) En las que sean de acceso y uso por el público en general, se considerarán los mismos usos auxiliares que en las estaciones de transporte terrestre (322).
  - h) En las que sean de uso restringido al público, no se consideran usos auxiliares salvo los que sean estrictamente necesarios para la funcionalidad de la infraestructura.

### 324 INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE AÉREO

1. Se considera uso de *infraestructura para el transporte* aéreo el que corresponde a los terrenos, edificaciones, e instalaciones cuya finalidad es el traslado de pasajeros o carga, mediante una aeronave, de un lugar a otro. Se incluye en esta clasificación aquellos terrenos, edificaciones e instalaciones destinados al aterrizaje y despegue de aeronaves que llevan a cabo traslados por vía aérea, incluso cuando utilicen el mismo punto para su salida y llegada.
2. El uso comprende, entre otras, las siguientes actividades:

- a) El tránsito, despegue y aterrizaje de aviones, helicópteros y globos aerostáticos, con fines deportivos o comerciales, en aeropuertos públicos, aeródromos, helipuertos o bases aéreas.
  - b) Las operaciones de carga y descarga, y almacenamiento temporal en su caso de mercancías y/o equipajes en terminales de carga o en zonas de estacionamiento adecuadas para dicha finalidad.
  - c) El embarque y desembarque de pasajeros a través de terminales de pasajeros con actividades auxiliares vinculadas o de manera directa en zonas adecuadas a dicho fin.
  - d) El estacionamiento guarda, mantenimiento y reparación de las aeronaves.
  - e) El suministro y almacenaje de carburante para las aeronaves.
3. El uso no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
- a) Actividades logísticas y de almacenaje de mercancías para su distribución.
  - b) Las propias de equipamientos comunitarios de servicio al aeropuerto de orden público y seguridad y de protección civil, incluidos los bomberos portuarios (41).
  - c) El estacionamiento de vehículos destinados al transporte terrestre en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías (321).
4. Se establecen los siguientes usos auxiliares:
- a) En las que sean de acceso y uso por el público en general, se considerarán los mismos usos auxiliares que en las estaciones de transporte terrestre (322).
  - b) En las que sean de uso restringido al público, no se consideran usos auxiliares salvo los que sean estrictamente necesarios para la funcionalidad de la infraestructura.

### 33 RED VIARIA

1. Se considera uso de segundo nivel de **red viaria** el propio de los espacios construidos para que, sobre los mismos, se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, tanto guiado (ferrocarriles, tranvías, etc.), como no guiado (por medio de carreteras y calles).
2. El uso red viaria no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y/o pasajeros en terminales, tanto en estaciones de pasajeros como en intercambiadores modales.
  - b) El suministro de carburante a los vehículos, vinculado o no a servicios complementarios.
  - c) El almacenamiento de vehículos para su venta.
  - d) El almacenamiento de vehículos para su desguace.
  - e) Estacionamiento de vehículos para su reparación.





3. Se establecen los siguientes usos auxiliares:
  - a) Las conducciones de distribución y almacenamiento y las conducciones de saneamiento y evacuación de agua, siempre que sean subterráneas y estén debidamente contempladas en el proyecto que legitime la ejecución.
  - b) Las conducciones de energía, salvo las de alta tensión, y siempre que estén legitimadas por el correspondiente proyecto.
  - c) Los centros de transformación a baja tensión, sólo en los viarios que dispongan de espacio suficiente para su ubicación sin menoscabo de su funcionalidad y siempre que estén legitimadas por el correspondiente proyecto.
  - d) Las conducciones de telecomunicación, siempre que sean subterráneas y estén debidamente contempladas en el proyecto que legitime la ejecución.
  - e) Los aparcamientos en vía pública de uso general, sólo en los viarios vehiculares.
  - f) los aparcamientos con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad, que no superen el 40% del terreno destinado al uso carretera, y siempre que el tipo de viario lo admita de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente PMM.
  - g) Las estaciones y paradas de transporte terrestre en las dimensiones necesarias para el buen funcionamiento de la red de transporte guiado.

### 331 PASEO MARÍTIMO

Se considera uso de *paseo marítimo*, las áreas de la ciudad donde está prohibida la circulación de vehículos motorizados, prevaleciendo la circulación de peatones, que a modo de ruta, discurre por el frente marítimo.

### 332 VIARIO RESTRINGIDO

1. Se considera uso de *viario restringido* el que corresponde a los viarios de dominio público, cuya finalidad es el tránsito exclusivo de una clase específica de vehículos con características especiales, mediante medios no guiados. Se incluyen en este uso los terrenos e instalaciones, cuya finalidad es la circulación exclusiva peatonal y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, periodos limitados o situaciones excepcionales. Quedan incluidos también el uso propio de los terrenos e instalaciones, cuya finalidad es la de proporcionar el acceso de vehículos, peatones, animales o bicicletas dentro de fincas con usos específicos y que son considerados como elementos auxiliares o complementarios.
2. El uso viario restringido comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de los carril bici, carril para servicios públicos o carril VAQ.
  - b) El tránsito peatonal.
  - c) La instalación de mobiliario urbano, instalaciones ornamentales o de protección que mejoren la red peatonal en términos de seguridad, estética y confort.
  - d) El mantenimiento y limpieza de las vías existentes.
  - e) La señalización y aquellas otras ligadas con la gestión de dichas infraestructuras.

3. Ejemplos de estos usos son los todas aquellas pistas, senderos, las calles de coexistencia, los peatonales urbanos, los pasajes, los paseos, y aquellos carriles bici o similares.

### 333 TRANSPORTE GUIADO

1. Se considera uso de *transporte guiado* el que corresponde a las instalaciones, cuya finalidad es el tránsito de vehículos de transporte que se mueven guiados por medios mecánicos ya sean vías, carriles o cables.
2. El uso transporte guiado comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de los ferrocarriles, que se corresponden tanto con la propia red como las cocheras para su guarda y estacionamiento.
  - b) Las propias de los tranvías, que se corresponden con la propia red, como las cocheras para su guarda y estacionamiento.
  - c) Las propias de los funiculares y teleféricos, que se corresponden con la propia red, como sus lugares de guarda y estacionamiento.
  - d) Las propias de los ascensores, así como de escaleras mecánicas y andenes móviles.

### 334 CALLE

1. Se considera uso de *calle* el que corresponde a los viarios destinados a la circulación preferente de vehículos automóviles, remolques y semirremolques, motocicletas, ciclos o bicicletas permitiendo la circulación sin restricciones.
2. El uso calle comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El tránsito y movilidad de vehículos automóviles por las vías de dominio y uso público, y por elementos funcionales vinculados, tales como puentes y túneles.
  - b) El tránsito y movilidad de personas, animales o vehículos, mediante medios no guiados, por vías de dominio y uso privado, existentes o proyectadas.
  - c) El tránsito y movilidad de vehículos automóviles.
  - d) La instalación de control de aforos.
  - e) El pesaje y control de cargas.
  - f) El mantenimiento y limpieza de los viarios.
  - g) La señalización y el establecimiento de aquellas instalaciones ligadas con la gestión de dichas infraestructuras, en términos de funcionalidad y seguridad.



### 335 AUTOVÍA

Se considera uso de **Autovía** a aquellas vías multicarril destinadas a la circulación exclusiva de vehículos, sin cruces a nivel con otra calle o ferrocarril, con calzadas separadas físicamente y con limitación de ingreso directo desde los predios frentistas lindantes.

## 4. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

1. Al grupo de usos de primer nivel de *equipamientos comunitarios y espacios libres* se adscriben los terrenos, edificaciones e instalaciones cuya finalidad es la prestación de servicios a la población que, en nuestra sociedad, son considerados básicos.
2. Se entienden por servicios básicos, aquéllos de índole colectiva o general, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con o sin aprovechamiento lucrativo. Por su carácter básico, los servicios de un equipamiento comunitario deben estar garantizados por la Administración Pública, al menos hasta el nivel que se considere mínimo. Ello no implica que todos los equipamientos comunitarios hayan de ser públicos: los espacios en los que se presten servicios con el carácter de equipamiento público serán de este uso, independientemente de su titularidad.
3. Se incluyen en este grupo, los usos de recreo y expansión al aire libre ya que a pesar de sus especiales características, son en realidad un equipo al servicio de la comunidad.
4. Los inmuebles calificados como equipamientos de acuerdo con la sistemática de esta RNUP no coinciden exactamente con la definición que a este término asigna el Anexo al TRLOTENC. Si bien la gran mayoría de los inmuebles que, de acuerdo a la terminología legal, pueden ser considerados equipamientos, algunos de ellos se adscriben en esta RNUP a otros grupos, mientras que otros que pertenecen a este grupo de la RNUP no cumplen la definición de equipamiento del mencionado Anexo (por ejemplo, los espacios libres, que no requieren de construcciones).
5. El uso Equipamientos comunitarios y espacios libres no comprende, entre otros, las siguientes actividades:
  - a) Los servicios sobre el empleo, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información en materia de empleo
  - b) Las de las residencias comunitarias no asistenciales.
  - c) Centros de educación ambiental.
  - d) Las propias de la caza.
  - e) Las propias de las Galerías de arte cuya finalidad es la de exponer una serie de objetos de arte o de artesanía para su venta.
  - f) Las propias de los puertos deportivos.
6. En los inmuebles cuyo uso principal sea alguno del grupo 4-Equipamientos comunitarios y Espacios libres, se considerarán usos auxiliares los siguientes:
  - a) Los de infraestructuras hidráulicas (31), de energía (32), de telecomunicaciones (33) y de tratamiento de residuos (34), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.
  - b) El de almacén de depósito (25), justificando sus dimensiones en función de las necesidades del uso principal.
  - c) El de aparcamiento (351). Situado únicamente en planta sótano, semisótano y/o baja, exceptuando en los espacios libres (47) donde sólo se podrán disponer enterrado.



- d) El de despacho profesional (531), salvo en el uso de espacios libres (47) y servicios auxiliares (496), para llevar a cabo las actividades de administración vinculadas al uso principal. Tales espacios, para ser considerados uso auxiliar, no podrán superar un 10% de la superficie edificada del uso principal.

## 41 EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *equipamiento institucional* los terrenos, edificaciones, e instalaciones, cuya finalidad es realizar las funciones atribuidas al Estado y a otros entes públicos con personalidad jurídica, ya sean de ámbito nacional, autonómico o municipal, tanto desde el punto de vista administrativo y de gestión, como judicial y legislativo.
2. Para la adscripción de un inmueble a este grupo de usos, las actividades desarrolladas en el inmueble deberán ser llevadas a cabo por administraciones u organismos públicos, tales como las propias de las administraciones públicas, las oficinas de la seguridad social, de orden público, seguridad y defensa civil y militar, o la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información, para realización de gestiones institucionales, abiertos al público.
3. Los usos de este grupo 41 comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - e) Las propias de las administraciones públicas territoriales.
  - f) Las propias de las administraciones no territoriales.
  - g) Las propias de las oficinas de la seguridad social.
  - h) La prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información, para realización de gestiones institucionales, abiertos al público.
  - i) Las de orden público, seguridad y defensa civil y militar.
4. Los usos de este grupo 41 no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - j) Los servicios sobre el empleo, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información en materia de empleo (que se adscribirán al grupo 52 de oficinas).
  - k) Las de mantenimiento y gestión de los servicios públicos vinculados a las infraestructuras, tales como espacios para las cuadrillas municipales, inmuebles para la gestión del abastecimiento de agua, depósitos de la grúa municipal, etc. Estos inmuebles se adscribirán, según su naturaleza funcional, al uso que corresponda de los grupos 25- *almacenes*, 3- *Infraestructuras* o 52- *Oficinas*.

## 42 EQUIPAMIENTO SANITARIO

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *equipamiento sanitario* los terrenos, edificaciones, e instalaciones, cuya finalidad es prestar servicios y desarrollar actividades dirigidos a la promoción y protección de la salud, la prevención de la enfermedad y la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de la salud, para la población en general, tanto mediante la medicina convencional como con terapias naturales que tengan repercusión directa sobre la salud.

2. Para la calificación de un inmueble con el uso sanitario es imprescindible que el mismo esté registrado como tal por la Administración Pública competente. Asimismo, las actividades sanitarias han de ser realizadas por personas expresamente cualificadas de acuerdo a las correspondientes regulaciones legales
3. Los usos de este grupo 42 comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) De salud pública, o privada, que comprende la promoción de la salud y prevención de la enfermedad, y la prevención de los factores de riesgo, tales como la asistencia hospitalaria ,centros de atención sanitaria, consulta sanitaria, local de primeros auxilios, atención y tratamiento de la salud mental, etc.
  - b) La atención primaria integral de salud en colaboración con los servicios sociales de su ámbito, así como la atención continuada propia de dicho nivel asistencial.
  - c) La atención especializada en régimen domiciliario, ambulatorio y hospitalario, así como la atención continuada propia de dicho nivel asistencial y la rehabilitación.
  - d) La atención socio-sanitaria, especialmente a los enfermos crónicos, en coordinación con los servicios sociales.
  - e) La atención psiquiátrica.
  - f) La atención buco-dental.
  - g) La prestación de productos farmacéuticos, terapéuticos, diagnósticos y auxiliares necesarios tanto para la promoción, prevención y protección de la salud, como para la curación y rehabilitación de la enfermedad.
  - h) La docencia e investigación en el mundo de las ciencias de la salud y la formación continuada del personal sanitario.
  - i) Las relacionadas con la salud laboral.
  - j) Evaluación, control y mejora de la calidad de los servicios sanitarios.
  - k) El reconocimiento, análisis y diagnóstico médico.
4. Los usos de este grupo 42 no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) La asistencia médica en residencias para grupos determinados y específicos de la sociedad. (43).
  - b) Las terapias naturales relacionadas con el bienestar personal.
  - c) Las de los establecimientos cuya finalidad es dispensar, vender y/o adaptar individualmente, medicamentos u otros productos sanitarios (farmacias) que se adscriben al grupo 511 de comercio minorista. Las propias de los tratamientos funerarios (48).
  - d) Las veterinarias (491).
5. Se consideran usos auxiliares de los inmuebles adscritos al uso de equipamiento sanitario como actividad hospitalaria, además de los generales de los 4-Equipamientos comunitarios y espacios libres, el de comercio minorista en espacios comunes (511), local comercial pequeño (513), Bar (613), y Bar-Restaurante (615).



## 43 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *equipamiento asistencial* los terrenos, edificaciones, e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios a la ciudadanía en general o a grupos específicos de la población. A efectos de esta definición se consideran servicios sociales informar, orientar, gestionar, prestar determinados servicios de ayuda (sanitaria, económica y moral) y propiciar la integración normal de las personas en la sociedad. Se incluyen las denominadas residencias comunitarias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos.
2. Para la calificación de un inmueble con el uso asistencial es imprescindible que el mismo esté registrado como tal por la Administración Pública competente. Asimismo, las actividades asistenciales han de ser realizadas por personas expresamente cualificadas de acuerdo a las correspondientes regulaciones legales
3. Los usos de este grupo 43 comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La información y el asesoramiento de todos los ciudadanos en cuanto a sus derechos sociales y los medios existentes para hacerlos efectivos.
  - b) La atención y promoción del bienestar de la familia y otras unidades de convivencia, a fin de prevenir y paliar, en su caso, déficits sociales mediante servicios de asesoramiento y orientación, acciones divulgativas generales y ayudas en los casos de carencias familiares y de situaciones conflictivas.
  - c) La atención y promoción del bienestar de la infancia, la adolescencia y la juventud, especialmente en los casos en que los entornos socio-familiar y comunitario tengan alto riesgo social, sin perjuicio de las funciones de protección y tutela de menores.
  - d) La atención y promoción del bienestar de la vejez para normalizar y facilitar las condiciones de vida que contribuyan a la conservación de la plenitud de sus facultades físicas y psíquicas, así como su integración social.
  - e) La promoción y atención de las personas con disminuciones físicas, psíquicas o sensoriales, así como la promoción de su integración social, a fin de conseguir su desarrollo personal y la mejora de su calidad de vida.
  - f) La prevención y tratamiento de todo tipo de drogodependencias, en colaboración con los servicios sanitarios correspondientes, y la reinserción social de los afectados.
  - g) La promoción de actuaciones para la prevención y eliminación de discriminaciones por razón de raza, sexo o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

## 44 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *equipamiento asistencial* los terrenos, edificaciones, e instalaciones destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza, reglada y no reglada con independencia de la titularidad pública o privada.
2. Este grupo comprende a título enunciativo, los centros de educación infantil o guarderías, centros de educación básica, centros de educación media, centros de educación específica no universitaria, centros de educación especial, centros de enseñanza no reglada y los centros universitarios.

3. Para la calificación de un inmueble con el uso educativo es imprescindible que el mismo esté registrado como tal por la Administración Pública competente. Asimismo, las actividades educativas han de ser realizadas por personas expresamente cualificadas de acuerdo a las correspondientes regulaciones legales
4. Los inmuebles adscritos a este grupo de usos se caracterizan por estar adaptados específicamente para el desarrollo de la actividad docente. Por tal razón, no se considerarán de este grupo los inmuebles en los que se impartan actos de enseñanza o educativos con carácter ocasional o de forma complementaria al destino principal de los mismo. En consecuencia, el grupo 44- Equipamiento educativo no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las clases y entrenamientos deportivos que se desarrollan en centros deportivos complementariamente al uso normal de tales equipamientos (46).
5. Las propias de los centros de educación ambiental
6. Se entenderán integrados como parte del uso 44 -sin considerarse auxiliares y, por tanto, no estar sujetos a las limitaciones dimensionales pertinentes- todos aquellos espacios ubicados en el inmueble de equipamiento que, aún no estando destinados directamente al ejercicio de actividades propiamente educativas, alberguen servicios para el personal y los usuarios, siempre en adecuadas proporciones a la dimensión del centro y en congruencia con la práctica habitual en la conformación funcional de estos inmuebles.
7. Serán usos auxiliares del uso equipamiento educativo, además de los generales del grupo 4 Equipamientos comunitarios y espacios libres, los siguientes:
  - a) Los espacios de juegos y/o deportivos (461).
  - b) Los espacios libres vinculados (471).
  - c) Las ludotecas, únicamente vinculado a los centros de educación infantil, básica o media.
  - d) Los de equipamiento deportivo de los grupos 462 y 463, únicamente vinculado a los centros universitarios.
  - e) El de comercio minorista en es espacios comunes (511) y local comercial pequeño (513), únicamente vinculado a los centros universitarios.
  - f) Los despachos profesionales (521)
  - g) El de restaurante (comedor) (614), cuyas dimensiones sean proporcionales al centro educativo.
  - h) Los salones de actos, del grupo 45, únicamente vinculado a los centros universitarios.

## 45 EQUIPAMIENTO CULTURAL

1. Se adscriben al grupo de usos de segundo nivel de **equipamiento cultural** los inmuebles destinados a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones, así como aquellos otros para permitir las relaciones sociales entre personas con intereses o aficiones compartidas.
2. Los inmuebles adscritos a este uso son espacios a los que las personas asisten de manera voluntaria, sin la finalidad de cubrir necesidades sanitarias, deportivas, asistenciales, institucionales o administrativas. Si bien en gran medida estos inmuebles satisfacen las necesidades de ocio de la población, en esta RNUP se ha optado por adscribir los que se asocian habitualmente al





- recreo y a la diversión al grupo 62-Espectáculos y actividades recreativas, sin perjuicio de que participen de las características de los equipamientos, así como los inmuebles que se adscriben a este uso 45 podrían a su vez considerarse en dicho grupo 62.
3. Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior no se considerarán actividades comprendidas en estos usos, entre otras, las que correspondan a los usos pormenorizados del grupo 62-Espectáculos y actividades recreativas.
  4. Este grupo comprende a título enunciativo, los equipamientos de estudio, los museos y/o espacios de exhibición, equipamientos religiosos y salas de reunión y/o asociación.
  5. Los usos de este grupo comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
    - a) La guarda, tratamiento, inventariado y catalogación, conservación y servicios de documentos cinematográficos, libros, etc., propios de las filmotecas, bibliotecas, archivos, etc.
    - b) La que tienen por objeto la presentación de artículos o conjuntos de artículos de industria, de obras de arte, científicos, cívicos o sociales para estimular la cultura, el conocimiento, la producción o el comercio, propias de museos, centros de exposición, jardines botánicos, y similares.
    - c) Las de culto y servicios religiosos, tales como iglesias o ermitas, sinagogas, mezquitas...etc.
    - d) Aquellas asociadas a la defensa de intereses colectivos, encuentro y socialización entre los asistentes...etc., a través de Salas de reunión y/o asociación.
  6. Se consideran usos auxiliares de los inmuebles adscritos al uso de equipamiento cultural, además de los generales de los 4-Equipamientos comunitarios y espacios libres, los siguientes:
    - a) El de bar (613), bar-restaurante (615), y local comercial pequeño (513), únicamente en aquellas actividades propias de museos y espacios de exhibición.
    - b) El de vivienda libre unifamiliar (81) únicamente en aquellas actividades religiosas, en no más de una unidad, para el uso de la persona a cargo de las actividades religiosas del inmueble; de ser más de una persona, se entenderá que comparten la vivienda en modo análogo al de una unidad familiar.

## 46 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

1. Se adscriben al grupo de usos de segundo nivel de **equipamiento deportivo** los terrenos, edificaciones e instalaciones con condiciones adecuadas para la práctica de la actividad deportiva o de entrenamiento, al margen de su titularidad pública o privada, tanto al aire libre como cubierta, cerrada o abierta, incluyendo las zonas de equipamiento complementarias o funcionalmente necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva.
2. A efectos de esta definición únicamente son considerados de uso deportivo aquellos inmuebles donde la actividad deportiva prime sobre cualquier otra y la adaptación de las instalaciones se dirija a dicho uso.
3. Todo inmueble con uso de equipamiento deportivo debe disponer de un área de práctica deportiva, entendida ésta como el espacio destinado específicamente al ejercicio de las actividades deportivas. Además, los inmuebles de uso deportivo pueden contar con espacios complementarios, que son aquéllos que, sin estar destinados al ejercicio físico, pueden disponerse en un recinto deportivo por ser necesarios o convenientes para conseguir que la práctica se desarrolle en las mejores condiciones. Estos espacios pueden clasificarse, a su vez, en dos grupos: los ligados directamente a la práctica deportiva (vestuarios,

locales técnicos, botiquines, etc.) y los que genéricamente se asocian a los espectadores (vestíbulos, gradas, servicios sanitarios, bares y cafeterías, etc.). Los espacios complementarios, cuando por sus características se correspondan con otros usos pormenorizados de esta RNUP, para formar parte del inmueble con uso deportivo habrán de cumplir las condiciones para ser considerados como usos auxiliares.

4. No son actividades comprendidas en estos usos, entre otras, las siguientes:
  - a) Las de esparcimiento y/o ejercicio físico al aire libre en espacios no adaptados a tal fin, que se consideran adscritas al uso *45-Esparcimiento en espacio no adaptado*.
  - b) Las propias de las actividades administrativas y concurrentes de entidades deportivas (salvo que sean parte de la unidad espacial del uso deportivo), tales como federaciones, agrupaciones o clubes deportivos, etc.
  - c) Las propias de los puertos deportivos, que se adscriben al uso *323-Infraestructuras para el transporte acuático*.
  - d) Las prácticas deportivas y/o de ejercicio físico vinculadas exclusivamente a usos sanitarios y/o asistenciales (rehabilitación, fisioterapia, etc.).
5. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 46 Equipamiento deportivo, exceptuando en los espacios de juego y/o deportivo, además de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios* y espacios libres, los siguientes:
  - a) Los vestuarios y espacios análogos para el servicio de los usuarios de las pistas deportivas, cuyas dimensiones se justificarán según la capacidad de uso de éstas.
  - b) Los locales de primeros auxilios.
  - c) Espacios de reunión y asociación (45), incluyendo salas polivalentes para acoger diversas actividades relacionadas con la práctica deportiva.
  - d) El de comercio minorista en espacios comunes (511), que permita la ubicación de puestos de ventas o kioscos.

## 461 ESPACIO DE JUEGOS Y/O DEPORTIVO

1. Tienen el uso de *espacio de juegos y/o deportivo* los recintos de limitadas dimensiones y poca complejidad constructiva funcional adaptados para la práctica de juegos, deportes y/o ejercicios físicos, tales como los circuitos deportivos de mantenimiento, pistas para la práctica de monopatín y patinaje, zonas de fitness, minigolfs, rocódromos, etc. Serán de acceso y uso público, sin perjuicio de que se cobre la entrada o se limiten ciertas actividades por motivos de seguridad u otros similares.
2. Los espacios con este uso se integran habitualmente en ámbitos mayores con otro uso principal (normalmente del grupo de esparcimiento al aire libre) respecto al cual adquieren el carácter de auxiliar.
3. Las instalaciones dispuestas en los espacios de juegos y/o deportivos requieren para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación o distintas formas de destreza y movimientos del usuario; no se adscribirán a este uso los espacios dotados de instalaciones deportivas que dependen para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos.



4. El uso 461-Espacio de juegos y/o deportivo no admitirá usos auxiliares (ni siquiera los generales del grupo 4-Equipamientos comunitarios y espacios libres), salvo las infraestructuras de servicio imprescindibles.

### 462 PISTA Y/O CAMPO DE DEPORTES AL AIRE LIBRE

1. Tienen el uso de *pista y/o campo de deportes al aire libre* los recintos destinados de forma permanente y específica a la práctica de una o varias modalidades deportivas, tales como las pistas pequeñas al aire libre, las pistas polideportivas al aire libre, los campos básicos de deportes, y aquellas piscinas deportivas al aire libre. Las parcelas que se califiquen con este uso se caracterizan porque los espacios para la práctica deportiva no son cubiertos, si bien los destinados al público espectador podrán estarlo; de otra parte, la superficie edificada destinada a usos auxiliares no podrá superar el producto de la superficie de parcela (en m<sup>2</sup>s) por 0,1.
2. Los espacios con este uso se conforman por recintos ocupados por las áreas de juegos, pistas o campos deportivos (resultado de obras de adaptación de los terrenos y dotación de equipamientos básicos), por los espacios de circulación, estancia y aparcamiento y, en su caso, por las instalaciones y edificaciones propias de los usos auxiliares. Para adscribirse a este uso, las instalaciones deportivas serán de acceso y uso público, sin perjuicio de que se cobre la entrada o se limiten ciertas actividades por motivos de seguridad u otros similares.
3. No se adscribirán a este uso los siguientes inmuebles:
  - a) Cualesquiera que no sean de acceso y uso público.
  - b) Aquéllos que cuenten con graderíos o instalaciones fijas para público espectador con capacidad superior al producto de la raíz de la superficie neta total (en m<sup>2</sup>s) de las pistas y/o campos de recintos por 10 y, en todo caso, no más de 500 espectadores. En caso de que supere la capacidad máxima de público espectador, el recinto se adscribirá al uso 464-Pabellón y/o estadio deportivo o al *464-Complejo deportivo*.

### 463 LOCAL Y/O SALA DEPORTIVO

1. Tienen el uso de *local y/o sala deportivo* los espacios cerrados y cubiertos destinados de forma permanente a la práctica, formación y/o entrenamiento de ejercicios físicos, pero sin asistencia de público espectador, salvo en ocasiones esporádicas, tales como los locales deportivos, las salas deportivas, las piscinas deportivas cubiertas, etc.
2. A este grupo de usos pormenorizados se adscriben los espacios cubiertos deportivos de menor entidad y complejidad en cuanto a sus efectos territoriales y urbanísticos. Suelen corresponder a instalaciones deportivas de carácter multifuncional y cuya implantación es compatible en diversas situaciones y en relación con otros usos (incluso con carácter auxiliar de algunos de ellos, como los escolares).
3. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 463, además de los *46-Equipamientos deportivos*, y de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios y espacios libres*, los siguientes:
  - a) Vestíbulos y espacios de recepción y atención al público.
  - b) Las pistas pequeñas al aire libre (462).

- c) Espacios para el ejercicio de actividades adscritas al uso de servicios personales (51) (tales como peluquería, masajes, etc.), siempre que la superficie conjunta de los mismos no supere el 10% de la total del local deportivo.

#### 464 PABELLÓN Y/O ESTADIO DEPORTIVO

1. Tienen el uso de *pabellón y/o estadio deportivo* los inmuebles destinados al entrenamiento y competición del deporte federativo a cubierto, donde se pueden practicar diversas especialidades deportivas de manera exclusiva o conjunta, con instalaciones para espectadores, tales como los pabellones deportivos, las instalaciones para piscinas en los pabellones deportivos, los estadios deportivos, los complejos deportivos, etc.
2. A este grupo de usos pormenorizados se adscriben las edificaciones para el uso deportivo que, si bien pueden corresponderse con las salas deportivas y los campos deportivos, se distinguen de éstos por la mayor capacidad de público espectador así como por admitir dimensiones superiores. Normalmente constan de una única pista o campo de juego, pero pueden incorporar otras complementarias.
3. En todo caso, los inmuebles adscritos a este uso 464 se conformarán por una única edificación (pabellón o estadio) en parcela de uso exclusivo, si bien podrán existir otros usos auxiliares al aire libre e incluso otras edificaciones siempre que tengan el carácter de auxiliares (con superficie construida conjunta inferior al 10% de la principal).
4. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 464, además de los *46-Equipamientos deportivos*, y de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios y espacios libres*, los siguientes:
  - a) Vestíbulos y espacios de recepción y atención al público.
  - b) Las pistas pequeñas al aire libre (462).
  - c) Espacios para el ejercicio de actividades adscritas al uso de servicios personales (51) (tales como peluquería, masajes, etc.), siempre que la superficie conjunta de los mismos no supere el 10% de la total del local deportivo.

#### 465 COMPLEJO DEPORTIVO

1. Tienen el uso de *complejo deportivo* los inmuebles destinados a la práctica, entrenamiento y competición de los deportes convencionales que verifican alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Que cuentan varias pistas, campos y/o piscinas deportivas en número o dimensiones mayores que las establecidas en las definiciones de los usos 462, 463 y 464.
  - b) Que existen dos o más edificaciones, sin que se cumplan las condiciones de los usos 463 y 464.
  - c) Que las instalaciones deportivas no son de acceso y uso público, sino que están reservadas para el uso de grupos restringidos de personas, tales como clubs deportivos, deportistas profesionales, etc.
2. Para que una parcela sea adscrita al uso 465, al menos el 50% de su superficie de suelo y de la construida deberá estar ocupada por pistas, campos y piscinas deportivas destinados a la práctica de los deportes propios de los usos 462, 463 y 464. En caso de que no se cumplan estos límites, se considerará que en la parcela existen otros usos, además del complejo deportivo.



3. No se consideran complejos deportivos los inmuebles destinados a albergar mayoritariamente instalaciones para la práctica, entrenamiento o competición de deportes distintos de los propios de las pistas, campos y piscinas adscritos a los usos 462, 463 y 464. Las parcelas destinadas a estos deportes no habituales se adscriben a cualquiera de los usos siguientes de tercer nivel. No obstante, seguirá considerándose complejo deportivo aunque cuente con instalaciones para la práctica de otros deportes siempre que al menos el 50% de la superficie de la parcela esté ocupada por pistas, campos y/o piscinas.
4. Los recintos dedicados a la práctica de las actividades deportivas propias de los usos 462, 463 y 464 por grupos restringidos de personas también se consideran complejos deportivos, aunque no superen los límites dimensionales de dichos usos, ya que no son de acceso libre. Es el caso, por ejemplo, de las instalaciones deportivas propiedad de clubes para el uso y disfrute de sus socios, o de los centros de formación y/o entrenamiento para deportistas profesionales. Estas parcelas deberán también cumplir las condiciones del párrafo anterior.
5. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 465, además de los *46-Equipamientos deportivos*, y de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios y espacios libres*, los siguientes:
  - a) Las pistas pequeñas al aire libre (462).
  - b) El de despachos y locales comerciales (513), con especial preferencia de los dedicados a actividades de servicios personales (tales como peluquería, masajes, etc.).

#### 466 INSTALACIÓN DEPORTIVA EXTENSIVA

1. Tienen el uso de *instalación deportiva extensiva* los inmuebles destinados a la práctica, entrenamiento y competición de deportes no convencionales que requieren de grandes extensiones de terreno, incluyendo las zonas de equipamiento complementarias o funcionalmente necesarias para el desarrollo de la actividad.
2. Se adscribirían a este uso las estaciones de esquí y deportes de invierno, los ámbitos acotados para deportes de aventura como el paintball y, en general, todos aquellos que requieren grandes extensiones de terreno (normalmente superiores a 5 hectáreas). No obstante, de todos ellos, la instalación más representativa de este uso es el *campo de golf*, tanto los profesionales (de 18 o 27 hoyos) como los turísticos, incluyendo entre éstos a los de formación y entrenamiento de 9 hoyos.
3. La característica principal de las instalaciones deportivas extensivas es que se trata de ámbitos mayoritariamente libres de edificación. En consecuencia, todos los usos auxiliares admisibles que requieran edificación no podrán sumar una superficie construida mayor del producto de la superficie de la parcela por 0,05 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.
4. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 466, además de los 46-Equipamientos deportivos, y de los generales de los 4-Equipamientos comunitarios y espacios libres, los siguientes:
  - a) Las pistas pequeñas al aire libre (462).
  - b) Espacios para el ejercicio de actividades adscritas al uso de servicios personales (51) (tales como peluquería, masajes, etc.), siempre que la superficie conjunta de los mismos no supere el 10% de la total del local deportivo.
  - c) Los de Bar-cafetería (613) y Bar-Restaurante (615).

## 467 CIRCUITOS PARA DEPORTES DEL MOTOR

1. Tienen el uso de *circuito para deportes del motor* los inmuebles destinados a la práctica, entrenamiento y competición – incluyendo la asistencia de público espectador– de deportes en los que se usan vehículos a motor, tales como kartódromos y similares, circuitos de motocross/trial, autódromos, etc.
2. Las parcelas adscritas a estos usos se caracterizan por disponer de pistas cerradas (normalmente formando circuitos) adaptadas a las distintas modalidades de estos deportes, que se diferencian en función de éstas por los materiales y características constructivas, así como por el tipo de vehículos a los cuales se destinan. No se adscriben a este uso los espacios acotados temporalmente para la práctica de deportes de motor, tales como competiciones por carretera (rallyes), campo a través, etc.
3. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 468, además de los *46-Equipamientos deportivos*, y de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios* y espacios libres, los siguientes:
  - a) Las pistas pequeñas al aire libre (462).

## 468 INSTALACIÓN DEPORTIVA ESPECIALIZADA

1. Tienen el uso de *instalación deportiva especializada* los inmuebles destinados a la práctica, entrenamiento y competición – incluyendo la asistencia de público espectador– de deportes cuya práctica no es posible en los inmuebles de los usos anteriores., tales como instalaciones para el ciclismo (como los velódromos y las de BMX), instalaciones para deportes sobre hielo, instalaciones de deportes ecuestres, instalaciones para la práctica de tiro, instalaciones de deportes acuáticos (como los canales para la práctica de piragüismo), etc.
2. La característica principal de los inmuebles adscritos a este uso es que están destinados a la práctica de deportes singulares (que no son convencionales o practicados por amplias capas de la ciudadanía) y que requieren de instalaciones y equipamientos específicos. En la mayoría de los casos, a pesar de incluirse dentro del grupo de los usos deportivos, tienen el carácter de usos recreativos, tanto activos (para la población que quiere practicar dichos deportes, como el caso del patinaje sobre hielo) como pasivos (cuando asiste como público, caso de los hipódromos).
3. No se consideran adscritos a este uso 468 los siguientes inmuebles:
  - a) Los destinados a ejercicios físicos con animales (salvo los vinculados a la hípica), tales como canódromos, plazas de toros y similares, recintos para peleas (gallos, perros), actividades todas ellas que se consideran prohibidas. Tampoco se incluyen los terreros para la práctica del arrastre de ganado, toda vez que no se trata de instalaciones de carácter permanente.
  - b) Las boleras, billares, locales con juegos de mesa, etc.
4. Serán usos auxiliares de los inmuebles adscritos a este uso 468, además de los generales de los *4-Equipamientos comunitarios* y *espacios libres*, los siguientes:
  - a) Las pistas pequeñas al aire libre (462).
  - b) El de despachos y locales comerciales (513), con especial preferencia de los dedicados a actividades de servicios personales (tales como peluquería, masajes, etc.).



## 47 ESPACIOS LIBRES

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *espacios libres* los terrenos e instalaciones destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; así como a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico, al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.
2. La característica principal de los inmuebles adscritos a este uso es que se trata de espacios mayoritariamente libres de edificación y adaptados (con diverso grado de urbanización) para acoger las actividades que le son propias. En consecuencia, de admitirse edificaciones en estos suelos, éstas deben ocupar una proporción minoritaria de la superficie total de modo que no se menoscabe el carácter definitorio.
3. Los espacios libres se conforman como una de las dotaciones fundamentales para la vida colectiva y, en consecuencia, el planeamiento debe calificar con este uso terrenos con características y dimensiones adecuadas para satisfacer las necesidades de la población. En consecuencia, a los efectos del cumplimiento de los estándares normativos de espacios libres públicos no se contabilizarán los suelos adscritos a los usos pormenorizados *471-Espacio libre vinculado* y *477-Espacio libre de protección y/o ornato*.
4. Los usos de este grupo 47 comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El reposo, estancia y descanso
  - b) El ejercicio físico.
  - c) Aquellas culturales que se realicen de manera organizada u espontánea aprovechándose de las instalaciones propias de los espacios libres.
  - d) El picnic en aquellos espacios habilitados con mobiliario para ello.
  - e) El mantenimiento y conservación en las zonas verdes.
5. Los usos de este grupo no comprenden, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Las actividades de esparcimiento en la naturaleza sin adaptación del territorio (propias mayoritariamente de terrenos rústicos).
  - b) La práctica deportiva al aire libre en pistas deportivas específicas (461 y 462).
6. Se consideran usos auxiliares de los espacios libres (salvo de los espacios libres vinculados y de los espacios libres de protección), además de los señalados con carácter general para el grupo 4-Equipamientos comunitarios y espacios libres, los siguientes:
  - a) Los de servicios auxiliares (496).
  - b) Los de comercio minorista en espacios comunes (511).
  - c) Los de hostelería en espacios comunes (621).

### 471 ESPACIO LIBRE VINCULADO

1. Tienen el uso de *espacio libre vinculado* los terrenos e instalaciones que están adaptados para cumplir cualesquiera funciones de los espacios libres al servicio de otro uso principal situado en la misma parcela urbanística.
2. Son espacios libres vinculados las áreas libres de las parcelas adscritas a cualquier otro uso principal: los jardines de las viviendas unifamiliares, los espacios abiertos comunes de las viviendas colectivas (o agrupaciones de éstas), las áreas libres de establecimientos turísticos, etc. Para que se adscriban a este uso, tales espacios han de estar adecuadamente adaptados para poder ser utilizados por las personas usuarias del inmueble principal, de modo que no se considerarán como tales los destinados al aparcamiento.
3. Con carácter general, los espacios libres vinculados se considerarán uso auxiliar de cualquier otro al que estén asociados, sin que sea admisible sobre el mismo ningún uso auxiliar, salvo las infraestructuras de servicio necesarias.

### 472 PLAZA

1. Tienen el uso de *espacio libre vinculado* los espacios libres de titularidad pública integrados como parte de la trama urbana, cuya finalidad es el esparcimiento y la estancia, así como el ornato y cualificación ambiental del núcleo urbano.
2. La característica definitoria de las plazas frente a otros espacios libres es justamente que son parte de la trama urbana, integradas sin solución de continuidad con las calles y demás elementos viarios, respecto de los cuales no presentan cerramientos. Habitualmente, la mayor parte de la superficie de la plaza cuenta con pavimento duro, pero puede (y debe) complementarse con áreas ajardinadas y vegetación.
3. Las plazas se constituyen en elementos básicos de la estructura de cualquier núcleo o barrio, cumpliendo un papel fundamental tanto en la conformación de la escena urbana y en la legibilidad de la ciudad, como en la acogida de actividades tanto cotidianas (reposo, estancia, descanso, juegos de niños, etc.) como singulares y/o de marcada significación colectiva (celebración de mercadillos, ferias y fiestas populares, actos conmemorativos o ciudadanos, etc.).
4. Se consideran usos auxiliares del uso 472, además de los señalados con carácter general para el grupo 47-espacios libres, los siguientes:
  - a) Los de Huerto (131).

### 473 PARQUE URBANO

1. Tienen el uso de *parque urbano* los espacios libres de dominio público, mayoritariamente libres de edificación, cuya finalidad es el esparcimiento de la población, así como la mejora de la salubridad y calidad ambiental del entorno. Se caracterizan por tener superficie de medio o gran tamaño, suficiente para contar con diversas áreas de uso con tratamientos urbanísticos diferenciados. Se emplazan siempre en el interior de los núcleos urbano
2. Las notas que caracterizan los terrenos calificados como parques (473 y 474) son:





- a) A diferencia de las plazas, no forman parte de la red de accesibilidad de la trama urbana sino que se constituyen como piezas diferenciadas de los elementos viarios. Así, el perímetro de los parques está claramente definido y con frecuencia cerrado.
  - b) Frente al carácter duro habitual en las plazas, en los parques predominan los suelos blandos (césped, arena, etc.), así como abundante vegetación de portes diversos.
  - c) Se emplazan en el interior de los núcleos urbanos o cercanos a éstos, toda vez que son las dotaciones principales para cubrir las necesidades de esparcimiento de las poblaciones urbanas.
  - d) Están urbanizados y equipados de modo que puedan satisfacer las demandas polivalentes de esparcimiento genérico de la población. La intensidad y diversidad de su equipamiento varía en función de las características del parque y sus dimensiones.
3. Se consideran usos auxiliares del uso 473, además de los señalados con carácter general para el grupo 47espacios libres, los siguientes:
    - a) Los de Huerto (131).

#### 474 PARQUE LOCAL O ÁREA AJARDINADA

1. Tienen el uso de *Parque local o área ajardinada*, aquellos espacios libres de dominio público, mayoritariamente libres de edificación, que sirven para el esparcimiento de la población, así como la mejora de la salubridad y calidad ambiental del entorno. Se caracterizan por ser de pequeñas dimensiones (normalmente inferiores a 3.000 m<sup>2</sup>s). Se localizan mayoritariamente en áreas residenciales y, pese a su tamaño, cumplen una importante función “de proximidad”, dando servicio a los vecinos que viven en el entorno inmediato y en especial a las personas con menor capacidad de movilidad. Se adscriben a este uso las denominadas áreas ajardinadas, de juegos infantiles, etc.
2. Se consideran usos auxiliares del uso 474, además de los señalados con carácter general para el grupo 47espacios libres, los siguientes:
  - a) Los de Huerto (131).

#### 475 ESPACIO LIBRE LITORAL

1. Tienen el uso de *espacio libre litoral* los espacios libres en contacto con el mar, adaptados para el esparcimiento de la población (reposo y tomas de sol, baño en el mar, actividades físicas y de ocio, etc.).
2. De acuerdo a la definición anterior, no todos los espacios que tienen la consideración legal de playa han de adscribirse a este uso, ya que es condición imprescindible que estén adaptados y preparados para el uso de la población, permitiendo su fácil acceso. De otra parte, se incluyen también en este uso los espacios libres que, sin tener las características fisiográficas de las playas, han sido adaptados para el esparcimiento junto y en el mar (por ejemplo, las áreas con piscinas naturales, pero no los paseos marítimos que se consideran adscritos a los usos de viario).
3. Se consideran usos auxiliares del uso 472, además de los señalados con carácter general para el grupo 47-espacios libres, los siguientes:

### 476 MIRADOR Y SIMILARES

1. Tienen el uso de *mirador y similar* los espacios de reducidas dimensiones que, con acceso directo desde elementos de la red viaria, tienen por objeto permitir a los usuarios la estancia por tiempo limitado para disfrutar de vistas panorámicas sobre el paisaje.
2. Son instalaciones propias de los miradores y similares pavimentos, mobiliario, señalizaciones e instalaciones fijas y eventuales o efímeras y ajardinamiento.

### 477 ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN Y/O ORNATO

1. Tienen el uso de *espacio libre de protección y/o ornato* aquéllos espacios libres, sin tener como finalidad acoger actividades de esparcimiento de la población, no deben ser ocupados por edificaciones a fin de proteger elementos naturales o construidos y/o contribuir mediante su adecuado tratamiento al embellecimiento del entorno.
2. Se incluyen dentro de este uso los terrenos que, por sus características topográficas, no conviene que sean destinados a la edificación ni al uso por la población, aquéllos que deben quedar libres para la protección y servicio de las carreteras u otras infraestructuras, los que se califican como tales en los cauces de barrancos u otros elementos naturales, etc. También se adscribirán a este uso los terrenos de insuficiente dimensión (bien superficial o lineal) para poder ser destinados al esparcimiento de la población pero que deben tratarse para contribuir al embellecimiento del entorno (glorietas, franjas estrechas de suelos que deben contar con vegetación, etc.).
3. Los terrenos que se adscriban a este uso 477, si bien se considerarán parte del sistema de espacios libres del planeamiento, no podrán contabilizarse a efectos del cumplimiento de los estándares legales pertinentes.
4. Con carácter general, no es admisible sobre los espacios libres de protección y/o ornato ningún uso auxiliar, salvo las infraestructuras de servicio necesarias.

## 48 SERVICIOS FUNERARIOS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de servicios funerarios los terrenos, edificaciones e instalaciones destinados al desarrollo de las actividades relacionadas con la muerte de los seres humanos.
2. Los usos adscritos al grupo 48-Servicios funerarios comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Todo tipo de prácticas sobre cadáveres y restos humanos, excepto las actividades relacionadas con la obtención de órganos, tejidos y piezas anatómicas de donantes fallecidos, y las autopsias clínicas o judiciales.
  - b) El traslado de cadáveres, restos humanos y restos cadavéricos.
  - c) Los velatorios de los fallecidos y las ceremonias, religiosas o no, previas a la inhumación del cadáver.
  - d) Las inhumaciones, incineraciones y exhumaciones de los cadáveres, restos humanos y restos cadavéricos.



### 481 FUNERARIA

1. Tiene el uso de *agencia funeraria* el inmueble de negocio privado dedicado a la preparación del cadáver así como a la gestión de todos los aspectos de gestión del mismo desde el fallecimiento hasta la inhumación o cremación.
2. Para que un inmueble se adscriba a este uso ha de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Contar con espacio suficiente y adecuado, así como personal debidamente preparado, todo ello según los requisitos legales, para disponer el cadáver y tratarlo.
  - b) Que la superficie construida sea inferior a 400 m<sup>2</sup>. En caso de superarla se considerará adscrito al uso *484-Tanatorio*.
  - c) No contar con instalaciones de incineración de cadáveres.
3. Las agencias funerarias podrán contar con espacios para la atención al público en los que llevar a cabo la venta de sus servicios (tratamientos del cuerpo, féretro, transporte del cadáver, etc.), siempre que la superficie dedicada a estas actividades no sea superior a la destinada a los cadáveres. En caso contrario, el inmueble se entenderá dividido en dos usos distintos, una adscrita al de agencia funeraria y la restante a 513-Local comercial pequeño.

### 482 VELATORIO

1. Tienen el uso de *velatorio* los inmuebles debidamente acondicionados y destinados a la exposición y vela de personas recientemente fallecidas.
2. Las únicas actividades relacionadas con el cadáver, distintas de su exposición y vela que pueden realizarse en el velatorio son las de breves ceremonias en recuerdo del difunto. En caso de existir, el inmueble habrá de adscribirse a otro uso de este grupo 48.

### 483 TANATORIO

1. Tienen el uso de *tanatorio* los establecimientos funerarios habilitados como lugar de etapa del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el de inhumación o incineración, y que superan los límites dimensionales para ser considerados agencias funerarias (481).
2. Los tanatorios contarán con espacios debidamente acondicionados y habilitados para la vela y exposición de los cuerpos (velatorios) así como para el depósito y tratamiento de los cadáveres (estéticos, conservación transitoria, embalsamiento, extracción de prótesis y otros productos sanitarios, etc.).
3. Los inmuebles adscritos a este uso 483 no dispondrán de instalaciones para la incineración de los cadáveres. En caso de tenerlas, el espacio ocupado por éstas se considerará adscrito al uso 484-Crematorio (inmueble con más de un uso).
4. Se consideran usos auxiliares de tanatorios, además de los señalados con carácter general para el grupo *4-Equipamientos comunitarios y espacios libres*, los siguientes:
  - a) El de local comercial pequeño (513)
  - b) El de bar (613) y bar-restaurante (615).

#### 484 CREMATORIO

1. Tienen el uso de **crematorio** aquéllos inmuebles en los que se disponen instalaciones destinadas a la incineración de cadáveres, restos humanos o restos cadavéricos.
2. Los espacios en los que se dispongan estas instalaciones se considerarán siempre adscritos a este uso 484, ya sea conformando un inmueble propio o cuando se integran en uno con otros usos funerarios (tanatorio o cementerio, por ejemplo).

#### 485 CEMENTERIO

Tienen el uso de **cementerio** los terrenos debidamente delimitados y habilitados para la inhumación de cadáveres, restos humanos o las cenizas procedentes de ellos, sea en fosas (enterramientos) o en construcciones específicas (nichos, mausoleos, etc.).

### 49 OTROS EQUIPAMIENTOS

Se adscriben al uso de **otros equipamientos** los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones cuya finalidad es la prestación de servicios a la población, no contemplados en las clases definidas anteriormente.

#### 491 SERVICIOS VETERINARIOS

1. Se entiende por uso de **servicios veterinarios** el que corresponde a los terrenos, edificaciones, e instalaciones cuya finalidad es prevenir, diagnosticar y tratar las enfermedades de los animales domésticos, animales silvestres y animales de producción.
2. El uso de servicios veterinarios comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de animales domésticos y de compañía propio de las propias de clínicas veterinarias.
  - b) El dispensado de medicamentos veterinarios.
  - c) El almacenamiento de medicamentos para uso veterinario para su distribución.
3. El uso de servicios veterinarios no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El alojamiento de animales sin prestación de asistencia sanitaria (14).
  - b) La inseminación artificial.

#### 492 CRÍA, GUARDA Y ADIESTRAMIENTO DE ANIMALES

1. Se entiende por uso de **cría, guarda y adiestramiento de animales** el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados a la guarda de animales que no se destinan al aprovechamiento de sus productos, sino a otros fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc.



2. El uso 492 animales comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de guarderías de animales de compañía.
  - b) Los propios de centros de adiestramiento de animales de compañía.
  - c) Las propias de las perreras o similares.
3. El uso 492 no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Los destinados a la cría y/o guarda asociada, de especies animales con fines recreativos o de exhibición, zoológicos o análogos (625).
  - b) Los propios de los centros de exposición de colecciones naturalistas.
  - c) Los propios de centros ecuestres y establos asociados.
  - d) La cría de animales con fines científicos (14).
  - e) Las propias de las granjas cinegéticas (16).
  - f) Los propios de los centros de recuperación de especies.

### 493 CEMENTERIO DE ANIMALES

1. Se entiende por uso de *cementerio de animales* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados al depósito de los restos mortales de animales que no se destinan al aprovechamiento de sus productos, sino a otros fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc.
2. El uso de cementerio de animales comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El enterramiento en tumbas o nichos propio de los cementerios.
  - b) La incineración de los restos animales.
3. El uso 493 no comprende, entre otras actividades, el sacrificio de animales (494).

### 494 MATADERO

1. Se entiende por uso de *matadero* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados al sacrificio de animales destinados al aprovechamiento de sus productos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial, para su posterior procesamiento, almacenamiento y comercialización.
2. El uso de matadero comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El alojamiento de los animales en corrales de espera.
  - b) A inspección sanitaria del ganado y de los productos derivados de su sacrificio.

- c) El procesamiento, despiece y empaquetado de los productos resultantes y su almacenamiento en cámaras de refrigeración o congelación.
- 3. El uso de matadero no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) La elaboración, transformación y preparación para el consumo de los productos cárnicos.
  - b) El tratamiento de residuos animales para producción de alimentación animal.
  - c) El tratamiento de los restos de animales muertos.

#### 495 CORREOS Y SIMILARES

1. Tienen uso de *correos y similares* los terrenos, edificaciones e instalaciones destinados a la recolección, transporte y entrega (nacional e internacional) de correspondencia y paquetes, así como a los servicios de giro y ahorro postales y otras actividades financieras, realizadas en combinación con las actividades postales propiamente dichas.
2. El uso de correos y similares comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La venta de sellos de correo.
  - b) La recolección, de correspondencia y paquetes. Su clasificación y almacenamiento en oficinas de correos y similares, así como su distribución y entrega.
  - c) El alquiler de buzones postales, servicios de apartado postal, etc.

#### 496 SERVICIOS AUXILIARES

Se entiende por uso de *servicios auxiliares*, el que corresponde a las edificaciones e instalaciones fijas o desmontables, destinadas a complementar al uso principal con servicios básicos necesarios para su implantación, tales como servicios de asistencia sanitaria (local de primeros auxilios), de salvamento y socorrismo, aquellos destinados al aseo personal, como vestuarios, lavabos, duchas y urinarios, etc.



## 5. Terciario

1. Al grupo de primer nivel de los *usos terciarios* se adscriben los terrenos, edificaciones e instalaciones en los que se realizan de forma habitual actividades de prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. No son actividades comprendidas en estos usos, entre otras, las siguientes:
  - a) El comercio mayorista (273).
  - b) Las actividades comerciales a distancia, sin presencia del comprador en el espacio de venta, tales como ventas por correo, teléfono, internet o similares, en almacenes comerciales al por mayor, o en los almacenes vinculados a la producción (25)
  - c) Los establecimientos de alojamiento turístico (6).
3. Se consideran usos auxiliares de los usos terciarios, los siguientes:
  - a) Almacenes (25) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad comercial.
  - b) Los de infraestructuras hidráulicas (311), de energía (312), de telecomunicaciones (313) y de tratamiento de residuos (314), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.
  - c) Despacho profesional (521), salvo para el uso subordinado 52-Oficinas (que ya comprende este uso), con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad de hostelería.

### 51 COMERCIAL

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *comercial* los inmuebles abiertos al público en general en los que se realizan de forma habitual actividades comerciales minoristas, con la presencia física del comprador.
2. A los efectos de la definición anterior se entiende que:
  - a) Actividad comercial minorista es la consistente en ofrecer en venta o en alquiler al consumidor o usuario final cualquier clase de artículos así como la prestación de determinados servicios de carácter personal.
  - b) Actividad comercial es la llevada a cabo profesionalmente con ánimo de lucro por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como ciertos servicios susceptibles de tráfico comercial.
  - c) Actividad de servicios personales es aquella en la que se facilitan al comprador servicios de atención y tratamiento corporal, así como otros análogos. La característica más significativa de los servicios personales es que el comprador y usuario es el objeto físico receptor de los servicios y, por tanto, permanece en el local mientras dura la actividad.
3. Los inmuebles adscritos a este uso 51 se caracterizan por ser los espacios en los que se ofrecen bienes económicos (servicios o mercancías) para su venta -o alquiler- al público en general. Consecuentemente, deben contar con un espacio de libre acceso

en horario comercial en el que se realicen las transacciones (superficie de venta), sin perjuicio de que el establecimiento cuente con otras áreas de uso y acceso restringido.

4. Los usos de comercio minorista y servicios personales comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las de servicios personales, tales como las de fisioterapeutas, masajistas, naturópatas y similares, así como las de peluqueros, esteticistas, maquilladores y similares.
  - b) Las de venta o alquiler de bienes de consumo cotidiano, productos de salud, belleza o higiene, especialidades farmacéuticas, equipo de hogar, ferretería, bricolaje y construcción, vehículos y sus accesorios, etc.
  - c) Los de venta y contratación de suministros de agua, gas, electricidad, teléfono, servicios de telecomunicación y otros análogos.
  - d) Las relacionadas con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar siempre que el cliente no permanezca en el local durante el desarrollo del juego.
5. Los usos comerciales no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las de comercio mayorista, entendidas como las de almacenamiento y distribución de bienes con finalidades distintas del consumo final.
  - b) Las actividades de servicios personales consistentes en la prestación de servicios médicos (42) o de naturaleza sexual (536).
  - c) La venta de máquinas-herramientas de grandes dimensiones o coste con el carácter de medios de producción de procesos industriales.
  - d) Las actividades comerciales a distancia, sin la presencia del comprador en el espacio de venta, tales como las ventas por correo, teléfono, internet o similares.
  - e) La prestación de servicios bancarios, de seguros y de transportes (52).
  - f) Las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas (61).
  - g) Las actividades recreativas y de espectáculos (62), incluyendo las relacionadas con juegos de azar con la presencia del apostante en el local.

### 511 COMERCIO MINORISTA EN ESPACIOS COMUNES

1. Tienen el uso de *comercio minorista en espacios comunes* los espacios, edificaciones y/o instalaciones, destinados a actividades comerciales y/o de servicios personales, que se disponen en espacios de uso común, sean de dominio público (tales como vías, plazas, parques o playas) o privado (tales como las áreas comunes de centros comerciales, espacios libres o techados vinculados a otros usos principales, etc.).
2. La característica principal de los inmuebles adscritos a este uso es su ubicación en espacios de uso común, por lo que las actividades propias se desarrollan en coexistencia y compatibilidad con las de los otros usos (principalmente las circulaciones), sin que existan elementos de cerramiento que posibiliten la completa diferenciación y separación de estos espacios respecto de los que los integran.





3. Ejemplos de estos usos son las instalaciones para máquinas expendedoras, los puestos de venta, los kioscos, y los mercadillos.
4. No se consideran usos auxiliares para el uso 511, ni siquiera los establecidos con carácter general para el grupo 5-Usos terciarios, a excepción de las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las exigidas por las normas sectoriales. Los inmuebles adscritos a este uso tienen por lo general el carácter de uso auxiliar de otros.

### 512 COMERCIO MINORISTA VINCULADO A LA PRODUCCIÓN

1. Se entiende por uso de *comercio minorista vinculado* a la producción el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, en los que se realizan actividades de venta de bienes producidos por los vendedores, siempre que se haga en el lugar de producción, salvo en los usos subordinados que admiten ciertas excepciones, a los consumidores finales, mediante venta directa o a distancia.
2. El uso 512 comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La venta minorista de productos forestales, propio de los viveros.
  - b) La venta minorista de productos agrícolas, ya sea en la finca individual o en cooperativas de producción agrícola.
  - c) La venta minorista de productos ganaderos no elaborados de la cabaña, de productos elaborados ganaderos (quesos, etc.), de aves y pequeños animales, ya sea en la explotación o en cooperativas de producción ganadera.
  - d) La venta minorista de productos pesqueros y acuícolas.
  - e) Venta minorista de subproductos de procesos industriales directamente en la fábrica.
  - f) Venta minorista de subproductos de procesos artesanales directamente en el taller.
3. El uso 512 no comprende, entre otras las siguientes actividades:
  - a) Venta de bienes que, pese a producirse en el mismo local de venta, están adscritas a otros grupos comerciales, tales como panaderías, dulcerías, etc.

### 513 LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO

1. Se entiende por uso de *local comercial pequeño* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no, con venta directa, a distancia, automática o mediante subasta. Todo despacho o local comercial, será un local físico, susceptible de delimitación e individualización espacial, asociado a la actividad comercial de una única empresa, cuya superficie útil de exposición y venta sea inferior a 400 m<sup>2</sup>c.
2. El uso de local comercial pequeño comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La actividad comercial minorista de bienes de consumo cotidiano: fruterías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, pastelerías, tiendas de bebidas, venta de especialidades alimentarias, de tabaco y artículos para el fumador, floristerías, herboristerías, o de establecimientos no especializados de alimentación y bebidas.

- b) La actividad comercial minorista de bienes de salud, belleza e higiene, tales como cosméticos, artículos de tocador, artículos de higiene personal, artículos de limpieza, preparados alimenticios especiales, propios de las farmacias, parafarmacias, herbolarios y droguerías entre otros.
  - c) La actividad comercial minorista de bienes de equipo personal, ocio y cultura, tales como prendas de vestir, calzado y complementos; joyerías y relojerías; juguetes, instrumentos musicales y artículos para el deporte; libros, revistas, papelería, discos, vídeos y software; artículos de fotografía, óptica, informática y accesorios de imagen y sonido y sex-shops.
  - d) La actividad comercial minorista de equipo de hogar, ferretería, bricolaje y construcción, ya sea, productos textiles, confecciones para el hogar y artículos de tapicería; muebles, aparatos de iluminación y artículos de decoración; electrodomésticos y aparatos de imagen y sonido; artículos de ferretería, pintura y vidrio; artículos de bricolaje y materiales de construcción.
  - e) La actividad comercial minorista de vehículos a motor, ya sean automóviles, vehículos terrestre de gran tamaño, motocicletas, ciclomotores, vehículos acuáticos de vela, motor y deportivos, vehículos aéreos, repuestos y accesorios de vehículos a motor, carburantes y otros consumibles para vehículos a motos, incluyendo las oficinas de alquiler de vehículos. Esta actividad comprende tanto el local comercial donde se lleva a cabo el acuerdo de compra/venta o el de alquiler como la zona de aparcamiento de los vehículos a alquilar disponibles en el acto.
  - f) Los servicios de atención al cliente y venta de suministros de agua, gas, electricidad, teléfono, señales de telecomunicación y demás servicios análogos.
  - g) Las relacionadas con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar en locales que no permitan la estancia del cliente durante el desarrollo del juego sobre el que se apuesta.
3. El uso de local comercial pequeño no comprende, entre otras las siguientes actividades:
- a) Los servicios funerarios (48).
  - b) La venta de comida preparada, elaborada en el propio local (612).
  - c) La actividad sanitaria mediante técnicas naturales (42).

### 514 LOCAL COMERCIAL MEDIO

1. Se entiende por uso de **local comercial medio** el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no, con venta directa, a distancia, automática o mediante subasta. Todo despacho o local comercial, será un local físico, susceptible de delimitación e individualización espacial, asociado a la actividad comercial de una única empresa, cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 400 m<sup>2</sup>c e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>c. También se considerará local comercial el establecimiento individual situado en un edificio no comercial y al cual se accede a través de las zonas y elementos comunes de aquél, cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 400 m<sup>2</sup>c e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>c.
2. El uso de local comercial medio comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 513.



3. El uso de local comercial medio no comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 513.

### 515 AGRUPACIÓN COMERCIAL MEDIA

1. Se entiende por uso de *agrupación comercial media* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no. Toda agrupación comercial media, será una unidad comercial, susceptible de delimitación e individualización espacial, constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras, cuya superficie de exposición y venta conjunta sea inferior a 9.000 m<sup>2</sup>c.
2. El uso 515 comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las propias de los mercados y galerías comerciales, que se corresponden con la agrupación de establecimientos comerciales individuales, sin espacios comunes destinados a otros usos como restauración, recreo o esparcimiento.
  - b) Las propias de los pequeños centros comerciales, que se corresponde con la agrupación de establecimientos comerciales individuales a excepción de los grandes equipamientos comerciales y que cuentan con espacios comunes de restauración, recreo y esparcimiento.
3. El uso 515 no comprende entre otras, además de las relacionadas para el uso 513, las siguientes actividades:
  - a) La venta al por menor en una única unidad comercial, compuesta por diversos establecimientos comerciales, con una superficie de exposición y venta conjunta superior o igual a 9.000 m<sup>2</sup>c, o siendo menor, exista un gran equipamiento comercial contando con espacios comunes (517).
  - b) La venta minorista en un establecimiento comercial perteneciente a una única empresa cuya superficie de exposición y venta sea superior e igual a 400m<sup>2</sup>c y menor a 2.500 m<sup>2</sup>c (514).
  - c) La venta minorista en un establecimiento comercial, sin espacios comunes destinados a otro uso, perteneciente a una única empresa cuya superficie de exposición y venta sea superior e igual a 2.500 m<sup>2</sup>c (516).
4. Se establecen como auxiliares para el uso 515, además de los definidos con carácter general para el uso 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321).
  - b) Bar (613), Restaurante (614), Bar-Restaurante (615) con una superficie edificada máxima del 10% del uso principal.

### 516 GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL

1. Se entiende por uso de *gran equipamiento comercial* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no, con venta directa, a distancia, automática o mediante subasta. Todo gran equipamiento comercial, será un local físico, susceptible de delimitación e

individualización espacial, asociado a la actividad comercial de una única empresa, cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>c. También se considera gran equipamiento comercial al establecimiento individual situado en un edificio no comercial y al cual se accede a través de las zonas y elementos comunes de aquél, cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>c.

2. El uso de gran equipamiento comercial comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La actividad comercial minorista propia de los hipermercados.
  - b) La actividad comercial minorista de bienes de equipo personal, ocio y cultura.
  - c) La actividad comercial minorista de equipo de hogar, ferretería, bricolaje y construcción.
  - d) La actividad comercial minorista de vehículos, así como de sus accesorios, carburantes y otros consumibles.
3. El uso de gran equipamiento comercial no comprende, entre otras, además de las relacionadas para el uso 513, las siguientes actividades:
  - a) La venta al por menor en una única unidad comercial, compuesta por diversos establecimientos comerciales, con una superficie de exposición y venta conjunta inferior a 9.000 m<sup>2</sup>c (515).
  - b) La venta al por menor en una única unidad comercial, compuesta por diversos establecimientos comerciales, con una superficie de exposición y venta conjunta superior o igual a 9.000 m<sup>2</sup>c, o siendo menor, exista un gran equipamiento comercial contando con espacios comunes (517).
4. Se establecen como auxiliares para el uso 516, además de los definidos con carácter general para el uso 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321).
  - b) Bar (613), Restaurante (614), Bar-Restaurante (615) con una superficie edificada máxima del 10% del uso principal.

### 517 CENTRO COMERCIAL

1. Se entiende por uso de *centro comercial* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no. Todo centro comercial, será una unidad comercial, susceptible de delimitación e individualización espacial, constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras, cuya superficie de exposición y venta conjunta sea superior a 9.000 m<sup>2</sup>c y aun siendo inferior cuenten con un gran equipamiento comercial. También se considera centro comercial, al establecimiento individual, con las características del párrafo anterior, situado en un edificio no comercial y al cual se accede a través de las zonas y elementos comunes de aquél.
2. El uso de centro comercial comprende, entre otras, además de las relacionadas para el uso 513-Local comercial pequeño, las siguientes actividades:



- a) La actividad comercial minorista propia de los hipermercados.
3. El uso de centro comercial no comprende, entre otras, además de las relacionadas para el uso 513, las siguientes actividades:
  - a) La prestación de servicios bancarios, de seguros y de transportes, cualquiera que sea el medio utilizado (54).
  - b) Las relacionados con apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar en locales que permitan la estancia del cliente mientras se lleva a cabo el juego sobre el que se apuesta (533).
4. Se establecen como auxiliares para el uso 517, además de los definidos con carácter general para el uso 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321).
  - b) Bar (613), Restaurante (614), Bar-Restaurante (615) con una superficie edificada máxima del 10% del uso principal.
  - c) Espectáculos públicos (621) y locales recreativos (624)

### 518 PARQUE COMERCIAL

1. Se entiende por uso de *parque comercial* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial minorista, sea de forma continua o no. Todo parque comercial, será una unidad comercial, susceptible de delimitación e individualización espacial, constituida por la agrupación de almacenes comerciales con una amplia zona de aparcamiento asociado, en los que se ejercen las actividades de forma empresarial independiente.
2. Se establecen como auxiliares para el uso 518, además de los definidos con carácter general para el uso 51-Comercio minorista y servicios personales, los siguientes:
  - d) Aparcamiento (321).
  - e) Bar (613), Restaurante (614), Bar-Restaurante (615) con una superficie edificada máxima del 10% del uso principal.
  - f) Espectáculos públicos (621) y locales recreativos (624)

### 52 OFICINAS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *oficinas* los terrenos, edificaciones e instalaciones que tienen por finalidad la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, bien a empresas o a particulares, de carácter público o privado, mediante la gestión y transmisión de información.
2. Los usos de oficinas comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La prestación de servicios técnicos.
  - b) La prestación de servicios jurídicos.
  - c) La prestación de servicios de gestión y administrativos.

- d) La prestación de servicios empresariales y de profesionales.
  - e) La prestación de servicios bancarios y financieros.
  - f) La prestación de servicios inmobiliarios.
  - g) La prestación de servicios de protección y de seguridad.
  - h) La prestación de servicios de publicidad y de promoción.
  - i) Las propias de las oficinas de seguros.
  - j) Las propias de las oficinas de empleo.
  - k) La prestación de servicios turísticos-agencias de viaje.
3. Los usos de oficinas no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
- a) El alquiler de bienes o productos.

## 521 DESPACHO PROFESIONAL

1. Se entiende por uso de *despacho profesional* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, mediante la gestión y transmisión de información, llevadas a cabo por profesionales autónomos, que no generan una afluencia continuada de público. Toda oficina de servicios profesionales, será un local físico, susceptible de delimitación e individualización espacial, asociado a la actividad profesional, cuya superficie de trabajo sea inferior a 250 m<sup>2</sup>c.
2. El uso de despacho profesional comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Los servicios jurídicos, administrativos y relacionados, propios de los espacios en los que se prestan servicios profesionales de asesoría, gestión e información en materias jurídicas, laborales, administrativas y otras análogas, como son las gestorías, mediante gestores de asuntos públicos y privados, abogados, procuradores, notarios y registradores.
  - b) Los servicios financieros y relacionados, propios de los espacios en los que se prestan servicios profesionales relacionados con la intermediación, asesoría y gestión económico-financiera mediante especialistas en inversiones y mercados y otros técnicos similares, agentes cobradores de facturas, agentes de efectos comerciales, de préstamos y derechos de todas clases.
  - c) Los servicios relacionados con el comercio y la publicidad, propios de los espacios en los que se prestan servicios profesionales de asesoría, gestión e información en materias relacionadas con las técnicas comerciales y de hostelería, así como de publicidad y relaciones públicas, mediante agentes comerciales, técnicos en hostelería, profesionales de la publicidad, relaciones públicas y similares y profesionales relacionados con el espectáculo.
  - d) Los servicios de consultoría informáticos, propios de los espacios en que se prestan servicios profesionales de asesoría, gestión e información en materias relacionadas con el tratamiento de la información y la organización informatizada de procesos.



- e) Los servicios de consultoría técnica, propio de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información y elaboración de planes, proyectos y otros documentos relacionados con materias técnicas, mediante técnicos de arquitectura e ingeniería, o licenciados.
  - f) Los servicios de ciencias sociales y humanidades, propios de los espacios en los que se prestan servicios profesionales de asesoría, gestión, información y elaboración de documentos relacionados con materias de las ciencias sociales o de las humanidades, mediante traductores e intérpretes; doctores y licenciados en filosofía y letras; doctores y licenciados en ciencias políticas y sociales; psicólogos, antropólogos, historiadores y similares; especialistas en asuntos de personal y orientación y análisis profesional y diplomados en biblioteconomía y documentación.
3. El uso de despacho profesional no comprende, entre otras las siguientes actividades:
- a) Oficinas de desempleo de la administración pública propias de la seguridad social (41).
  - b) La prestación de servicios personales (51).
  - c) La prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, con afluencia frecuente de público o en locales con superficies de trabajo mayores a 250 m<sup>2</sup>c (522).
  - d) La venta material informático, tanto "hardware" como "software", de naturaleza comercial (51).
  - e) Las actividades de reparación y mantenimiento de máquinas de oficina, contabilidad y equipo informático (22).

## 522 LOCAL DE OFICINAS

1. Se entiende por uso de *local de oficinas* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general servicios, así como los trabajos que desarrollen los profesionales en el libre ejercicio de su profesión y que suponen la afluencia de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, consultas médicas, estudios de arquitectura, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie no superará 500 metros cuadrados construidos.
2. El uso de local de oficinas comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Los servicios jurídicos, administrativos y relacionados, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión e información en materias jurídicas, laborales, administrativas y otras análogas, como son las gestorías.
  - b) Los servicios financieros y relacionados, propios de los espacios en los que se prestan servicios relacionados con la intermediación, asesoría y gestión económico-financiera, como son los bancos, cajas u cualquier otra oficina bancaria.
  - c) Los servicios relacionados con el comercio y la publicidad, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión e información en materias relacionadas con las técnicas comerciales y de hostelería, así como de publicidad y relaciones públicas.
  - d) Los servicios de consultoría informáticos, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión e información en materias relacionadas con el tratamiento de la información y la organización informatizada de procesos.
  - e) Los servicios de consultoría técnica, propio de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información y elaboración de planes, proyectos y otros documentos relacionados con materias técnicas.

- f) Los servicios inmobiliarios, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información sobre los bienes inmuebles.
  - g) Los servicios turísticos y de viajes, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información, y compra de viajes, alojamientos turísticos y servicios relacionados.
  - h) Los servicios sobre el empleo, propios de los espacios en los que se prestan servicios de asesoría, gestión, información en materia de empleo.
3. El uso de local de oficinas no comprende, entre otras las siguientes actividades:
- a) Los servicios funerarios (48).
  - b) Los servicios de alquiler de bienes o productos (51).
  - c) Oficinas de desempleo de la administración pública propias de la seguridad social (41).

### 523 OFICINA MEDIANA

1. Se entiende por uso de *oficina mediana* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, mediante la gestión y transmisión de información, con demanda frecuente y generalizada. Será un local físico, susceptible de delimitación e individualización espacial, asociado a la actividad empresarial, cuya superficie de trabajo sea inferior a 750 m<sup>2</sup>., o estando vinculada a una actividad profesional cuente con una superficie de trabajo superior a 250 m<sup>2</sup>.
2. El uso de oficina mediana comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
3. El uso de oficina mediana no comprende, entre otras las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.

### 524 AGRUPACIÓN DE OFICINAS

1. Se entiende por uso de *agrupación de oficinas* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, mediante la gestión y transmisión de información, con demanda frecuente y generalizada, cuando se ejerce en un edificio completo o agrupadas en una parte de éste, separada funcionalmente del resto con accesos y servicios propios.
2. El uso de agrupación de oficinas comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
3. El uso de agrupación de oficinas no comprende, entre otras las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
4. Se consideran usos auxiliares de los usos 524, además de los señalados con carácter general para el grupo 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.





### 525 OFICINA GRANDE

1. Se entiende por uso de *oficina grande* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, mediante la gestión y transmisión de información, con demanda frecuente y generalizada. También será uso Grandes oficinas, el que tiene lugar en espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas (750 m<sup>2</sup>c), así como las agrupaciones de oficinas en las que haya al menos un local de estas características.
2. El uso de oficina grande comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
3. El uso de oficina grande no comprende, entre otras las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
4. Se consideran usos auxiliares de los usos 525, además de los señalados con carácter general para el grupo 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

### 526 COMPLEJO DE OFICINAS

1. Se entiende por uso de *complejo de oficinas* el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación al público en general de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información, mediante la gestión y transmisión de información, con demanda frecuente y generalizada que cuenta con varias instalaciones compartiendo las áreas de servicio comunes.
2. El uso de complejo de oficinas comprende, entre otras, las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
3. El uso de complejo de oficinas no comprende, entre otras las mismas actividades que las relacionadas para el uso 522.
4. Se consideran usos auxiliares de los usos 526, además de los señalados con carácter general para el grupo 5-Usos terciarios, los siguientes:
  - a) Aparcamiento (321) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

## 53 INVESTIGACIÓN Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de investigación y servicios tecnológicos los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la investigación, desarrollo e innovación tecnológica básica, aplicada o experimental en el campo de las ciencias naturales, técnicas y tecnológicas y en el de las ciencias sociales y humanidades, con el propósito de incrementar conocimientos acumulados y mejorar la utilización de las mismas. A estos efectos:
  - a) Se define investigación como la indagación original planificada que persiga descubrir nuevos conocimientos y una superior comprensión en el ámbito científico, tecnológico y de las ciencias sociales y humanidades.
  - b) Se define desarrollo como la aplicación de los resultados de la investigación o de cualquier otro tipo de conocimiento científico para la fabricación de nuevos materiales o productos o para el diseño de nuevos procesos o sistemas de producción, así como para la mejora tecnológica sustancial de materiales, productos, procesos o sistemas preexistentes.

- c) Se define innovación tecnológica como la actividad cuyo resultado sea un avance tecnológico en la obtención de nuevos productos o procesos de producción o mejoras sustanciales de los ya existentes. Se considerarán nuevos aquellos productos o procesos cuyas características o aplicaciones, desde el punto de vista tecnológico, difieran sustancialmente de las existentes con anterioridad.
2. Los usos de investigación y servicios tecnológicos comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
    - a) Los propios de centros de estudios científicos y técnicos, donde se llevan a cabo estudios sistemáticos y esfuerzos creativos en el campo de las ciencias biológicas, médicas, geológicas y técnicas como matemáticas, física, astronomía, química etc.
    - b) Las propias de los centros de estudios sociales y de humanidades, donde se llevan a cabo estudios sistemáticos y esfuerzos creativos en el campo de las ciencias sociales y las humanidades como economía, psicología, sociología, ciencias jurídicas, lenguas y lingüísticas, arte, etc.
    - c) Ensayos y análisis técnicos, que comprende medición de la pureza del aire o del agua, de la radioactividad, el análisis de la contaminación, análisis en el campo de la alimentación.
    - d) Realización de pruebas de resistencia de materias y objetos.
  3. Los usos de investigación y servicios tecnológicos no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
    - a) Las actividades que no impliquen una novedad científica o tecnológica significativa. En particular, los esfuerzos rutinarios para mejorar la calidad de productos o procesos, la adaptación de un producto o proceso de producción ya existente a los requisitos específicos impuestos por un cliente, los cambios periódicos o de temporada, excepto los muestrarios textiles y de la industria del calzado, del curtido, de la marroquinería, del juguete, del mueble y de la madera, así como las modificaciones estéticas o menores de productos ya existentes para diferenciarlos de otros similares.
    - b) Las actividades de producción industrial y provisión de servicios o de distribución de bienes y servicios. En particular, la planificación de la actividad productiva: la preparación y el inicio de la producción, incluyendo el reglaje de herramientas, la incorporación o modificación de instalaciones, máquinas, equipos y sistemas para la producción que no estén afectados a actividades calificadas como de investigación y desarrollo o de innovación; la solución de problemas técnicos de procesos productivos interrumpidos; el control de calidad y la normalización de productos y procesos; la prospección en materia de ciencias sociales y los estudios de mercado; el establecimiento de redes o instalaciones para la comercialización; el adiestramiento y la formación del personal relacionada con las mismas.
    - c) La exploración, sondeo o prospección de minerales e hidrocarburos.



## 6. USO RECREATIVO

1. Al grupo de primer nivel de los **Recreativos** se adscriben los terrenos, edificaciones e instalaciones en los que se realizan de forma habitual actividades de prestación de servicios al público en materia de ocio, tales como hostelería y espectáculos y actividades recreativas.
2. La consideración de estos usos como grupo propio de nivel 2 obedece al carácter lucrativo de la mayor parte de los inmuebles. Asimismo, las edificaciones e instalaciones propias de este uso, y en particular aquellas correspondientes al grupo 62 Espectáculos y actividades recreativas, se caracterizan por su capacidad atractora de público, así como por acoger actividades de ocio que suelen ser susceptibles de producir efectos molestos sobre el entorno.
3. Se consideran usos auxiliares de los usos recreativos, los siguientes:
  - a) Almacenes (25) con las dimensiones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad comercial.
  - b) Los de infraestructuras hidráulicas (311), de energía (312), de telecomunicaciones (313) y de tratamiento de residuos (314), siempre con dimensiones y capacidad de servicio proporcionales a las necesidades del uso principal y cumpliendo las condiciones sectoriales que les sean de aplicación.

### 61 HOSTELERÍA

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de hostelería los inmuebles destinados a la preparación, servicio y/o venta al público en general de comidas y/o bebidas.
2. Los inmuebles adscritos a este uso son aquéllos cuya actividad principal y que lo caracteriza como local independiente es la del servicio de comidas y bebidas. En consecuencia, no se considerarán adscrito a este uso, entre otros, los siguientes:
  - a) Aquellos espacios destinados a la preparación y servicio de comidas y bebidas cuando no estén abiertos al público en general, tales como cafeterías y comedores de para trabajadores, los cuales se integrarán como parte del uso principal correspondiente.
  - b) Aquellos locales que, si bien ofrecen comidas y/o bebidas al público en general, este servicio se supedita o adquiere menos relevancia que actividades de ocio o recreativas que también se desarrollan en el mismo; estos supuestos se adscribirán al uso correspondiente del grupo 62.
3. Cumpliendo las condiciones definitorias del párrafo 1, los usos adscritos al grupo 61- Hostelería comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) La preparación de los alimentos y bebidas para su consumo, bien en el propio local o fuera de él (comida para llevar), incluyendo el servicio a domicilio.
  - b) El consumo en el local de bebidas o comidas no preparadas en el mismo.
4. Los usos adscritos al grupo 61-Hostelería no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) El suministro exclusivo de comidas y bebidas a través de máquinas expendedoras.
  - b) Los servicios de comidas y bebidas, prestados en los medios de transporte regular de viajeros terrestre, aéreo y marítimo.

- c) Los servicios de restauración ubicados en establecimientos de alojamiento turístico y que constituyan instalaciones exigibles a éstos. (6).
  - d) La prestación de servicios de comida y bebida gratuitos o a contingentes particulares siempre que, en este caso, se desarrolle en locales no abiertos al público en general.
5. Dentro de los límites dimensionales que procedan, los usos de hostelería pueden ser considerados como auxiliares de muchos otros con el carácter de principal.

### 611 HOSTELERÍA EN ESPACIOS COMUNES

1. Tienen el uso de *hostelería en espacios comunes* los terrenos, edificaciones y/o instalaciones, destinados a dar servicio de comidas y/o bebidas para su consumo in situ, que se disponen en espacios de uso común, sean de dominio público (tales como vías, plazas, parques o playas) o privado (tales como las áreas comunes de centros comerciales, espacios libres vinculados a otros usos, etc.).
2. La característica principal de los inmuebles adscritos a este uso es su ubicación en espacios de uso común, por lo que las actividades propias se desarrollan en coexistencia y compatibilidad con las de los otros usos (principalmente las circulaciones), sin que existan elementos de cerramiento que posibiliten la completa diferenciación y separación de estos espacios respecto de los que los integran. En la mayoría de los casos, este uso se concreta espacialmente mediante la ocupación del espacio de uso común con mesas y sillas y los restantes elementos necesarios para su desarrollo. No obstante, también puede contar con elementos de cubrición y pequeñas edificaciones (para albergar el área de trabajo), siempre que se trate de estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
3. Ejemplos de estos usos son las terrazas, los chiringuitos, y los chiringuitos con terraza.
4. No se establecen usos auxiliares al uso 611, a excepción de las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las exigidas por las normas sectoriales. Los inmuebles adscritos a este uso tienen por lo general el carácter de uso auxiliar de otros principales, en especial de los viarios (33) y de los espacios libres (47).

### 612 PROVISIÓN DE COMIDAS PREPARADAS

1. Tienen el uso de *provisión de comidas preparadas* los establecimientos destinados a la preparación de comidas y bebidas para la venta a clientes sin que éstos puedan consumirlas en el local.
2. De acuerdo a la definición anterior, los inmuebles adscritos a este uso 612 no pueden disponer de mobiliario para la consumición de los clientes, sino tan solo del necesario para la entrega a éstos de la comida encargada.
3. El uso 612-Provisión de comidas preparadas comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - e) Los servicios de catering ya sea para restaurantes, particulares, empresas, instituciones, líneas aéreas o empresas de transporte.
  - f) Las propias de los locales donde se preparan de manera exclusiva comidas para llevar, con venta a sin venta de bebidas
4. El uso 612- Provisión de comidas preparadas no comprende, entre otras, las siguientes actividades:



- g) La venta al por menor de productos alimenticios no elaborados o cocinados (51).
- h) La venta de comidas o bebidas, expedidos por máquinas en espacios comunes. (511).

### 613 BAR

1. Tienen el uso de *bar* los establecimientos que sirven ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas, acompañadas o no tapas, bocadillos o comidas de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumo en el propio local.
2. La característica definitoria de los locales adscritos a este uso es que disponen de servicio de barra (tras la cual se disponen las personas que atienden a los clientes), pero también pueden disponer de servicio de mesas. A su vez, los bares se destinan básicamente a la venta y consumo de bebidas, siendo las comidas accesorias a éstas. Por ello, lo habitual es que los bares-cafetería estén abiertos al público ininterrumpidamente durante el horario comercial, a diferencia de los restaurantes (614) que lo hacen en los intervalos horarios correspondientes a las comidas principales (almuerzo y cena). Cuando un establecimiento cumpla las condiciones tanto del bar-cafetería (613) como del restaurante (614), sin que predomine claramente una de las respectivas características definitorias sobre la otra, se entenderá adscrito al uso bar-restaurante (615).
3. No se adscribirán a este uso 613, los establecimientos que, aún cumpliendo las condiciones definitorias del párrafo 1, ofrecen también actividades de ocio o recreativas que adquieren relevancia significativa; en este caso se adscribirán al grupo 62-Espectáculos y actividades recreativas (bar de copas, por ejemplo).
4. Se adscribirán a este uso 613 los locales denominados habitualmente como bares, bares de tapas, de vinos, tabernas, cervecerías, cafeterías, salones de té, coctelerías, etc.

### 614 RESTAURANTE

1. Tienen el uso de *restaurante* los establecimientos que disponen de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.
2. La característica definitoria de este uso es que el establecimiento se destina básicamente al servicio de almuerzos y cenas, normalmente de elaboración compleja, y que el cliente es atendido en su mesa por camareros, que le toman el pedido y lo sirven una vez preparado en cocina. Cuando un establecimiento cumpla las condiciones tanto de bar-cafetería (613) como de restaurante (614), sin que predomine una de las respectivas características definitorias sobre otra, se entenderá adscrito al uso de bar-restaurante (615).
3. No se adscribirán al uso 614, los establecimientos que, aún cumpliendo las condiciones definitorias del párrafo 1, ofrecen también actividades de ocio o recreativas que adquieren relevancia significativa; en este caso se adscribirán al grupo 62-Espectáculos y actividades recreativas (restaurantes con espectáculos, por ejemplo).

### 615 BAR-RESTAURANTE

1. Tienen el uso de *bar-restaurante* los establecimientos que ofrecen los servicios propios de los bares (613) y de los restaurantes (614), sin que exista una marcada predominancia de unos sobre otros ni quepa la división del local en áreas diferenciadas.

2. Se adscriben a este uso los locales con las características de bares que sirven también almuerzos y cenas (normalmente con menús fijos a precios económicos) así como, a la inversa, los considerados restaurantes pueden que dan servicio de bar fuera de los horarios de las comidas principales. También se considerarán adscritos a los bares-restaurantes los establecimientos con sistemas de autoservicio de comidas y bebidas.
3. De otra parte, no se adscribirán a este uso 615, los establecimientos que, aún cumpliendo las condiciones definitorias del párrafo 1, ofrecen también actividades de ocio o recreativas que adquieren relevancia significativa; en este caso se adscribirán al grupo 62-Espectáculos y actividades recreativas.

### 616 SALÓN DE BANQUETES

1. Tienen el uso de *salón de banquetes* los establecimientos que, disponiendo de cocina o contratando servicios de restauración con restaurantes o empresas de catering, dispongan de comedor donde se sirva a grupos comidas y bebidas a precio acordado en fecha y hora previamente concertada.
2. La característica definitoria de este uso es que el establecimiento no está abierto al público viandante, sino que sus servicios han de contratarse con antelación; y que el comedor que se ofrece a de estar a la exclusiva disposición del grupo durante el tiempo contratado. Este es el uso característico de los locales que se destinan para la celebración de bodas, bautizos, entregas de premios, almuerzos de empresa, y demás celebraciones análogas de grupos restringidos.
3. En los locales adscritos a este uso 616, además de las vinculadas directamente a la preparación, servicio y consumo de bebidas y comidas, se admitirán actividades recreativas y de ocio propias de establecimientos del grupo 62 (tales como música, bailes, etc.), siempre que su ejercicio esté restringido al grupo que ha contratado el salón.
4. En caso de que un establecimiento ofrezca el servicio propio de este uso 616 y además cualquier otro al público viandante en general –sea de restauración o combinado con actividades recreativas y de ocio– se considerará que cuenta con dos o más usos o, en caso de indefinición, se calificará como restaurante (614) o el correspondiente del grupo 62.
5. Se establecen como auxiliares para el uso 616, además de los definidos con carácter general para el uso 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) Aparcamiento vinculado (331).

### 62 ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *espectáculos y actividades recreativas* los inmuebles destinados mayoritariamente a cubrir de forma habitual las demandas de ocio y esparcimiento de la población, independientemente de que su organización sea hecha por una entidad privada o pública y de que tenga carácter lucrativo o no.
2. Existen diversos inmuebles que, si bien se destinan a cubrir las demandas de ocio y esparcimiento, no se consideran adscritos a este grupo 62, bien porque se combinan con otra actividad predominante propia de otro uso, bien porque por simplicidad y tradición clasificatoria se ha optado por adscribirlos a otros grupos. De tal modo, no se considerarán adscritos a este grupo 62-espectáculos y actividades recreativas, entre otros, los siguientes inmuebles:
  - a) Aquéllos destinados a la exhibición de obras, colecciones o bienes en general de valor cultural, caracterizados por que en ellos el público asistente realiza sus actividades dentro de forma ordenada y tranquila (Museo y/o espacio de exhibición).



- b) Aquéllos destinados a la práctica deportiva, profesional o no, aún cuando cuenten con instalaciones para público espectador e incluso cuando predomine la función de espectáculo frente a la estrictamente deportiva (*46-Equipamiento deportivo*).
3. Se consideran como auxiliares del uso 62, además de los definidos con carácter general para el grupo 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) Talleres de reparación de objetos domésticos (231) y Talleres de reparación de maquinaria (232), siempre que por las características y dimensiones de las actividades propias del inmueble se justifique su necesidad.
  - b) Aparcamiento (321), hasta un máximo en plazas de aparcamiento igual al aforo máximo del inmueble.
  - c) Cualquiera de los usos de equipamiento cultural (45).

### 621 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

1. Tienen el uso de *espectáculos públicos* los establecimientos destinados a albergar representaciones, actuaciones, exhibiciones, proyecciones, competiciones o cualesquiera otras actividades similares para el entretenimiento y ocio del público espectador, tales como salas de cine, auditorios, teatros, instalaciones de circo, espectáculos con animales, locales de espectáculos con hostelería, salas de espectáculos multiusos, y análogos.
2. Los inmuebles adscritos a este uso se caracterizan por que la mayor parte del espacio está habilitado para acoger al público espectador, congregado para asistir a los actos constitutivos del espectáculo que son realizados normalmente en áreas específicas (escenarios) con buena visibilidad y audición. Por regla general, las actividades propias de los establecimientos adscritos a este uso son la que pueden calificarse de “ocio pasivo”, ya que el asistente disfruta de los espectáculos sin participar activamente en los mismos. No obstante, con carácter secundario, estos inmuebles pueden permitir el ejercicio de actividades de “ocio activas” siempre vinculadas a la función principal de espectáculos.
3. El factor determinante para la regulación e incluso clasificación pormenorizada de los inmuebles de espectáculos públicos es su aforo, entendido como el número máximo de personas que puede albergar un establecimiento en condiciones adecuadas de seguridad y funcionalidad.
4. Se consideran usos auxiliares de los usos 621, además de los señalados para el grupo 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) El de comercio minorista en espacios comunes (511) y de local comercial pequeño (513) sólo en aquellos establecimientos con aforo superior a 100 personas y siempre que cuente con acceso a la superficie de venta desde los espacios interiores del establecimiento de espectáculos y su horario de apertura coincida con el de aquél.
  - b) Los de Hostelería en espacios comunes (611), Bar (613), Restaurante (614) y Bar-restaurante (615), si el aforo del establecimiento es superior a 100 personas.

### 622 ESTABLECIMIENTO DE BAILE

1. Tienen el uso de *establecimiento de baile* los inmuebles destinados a ofrecer al público un lugar idóneo para bailar, y que puede disponer, en su caso de espacios para actividades complementarias, tales como discotecas, salas de baile, salas de fiestas, macro discotecas, etc.

2. Los inmuebles adscritos a este uso se caracterizan por que la mayor parte del espacio está habilitado para acoger las actividades de baile del público asistente

### 623 ESTABLECIMIENTO DE APUESTAS Y/O JUEGOS DE AZAR

1. Tienen el uso de *establecimiento de apuestas y/o juegos de azar* los inmuebles destinados a organizar, explotar y practicar actividades de juego y apuestas, tales como locales de apuestas externas, salones recreativos de juegos de azar, salas de bingo, casinos de juegos, etc.
2. Son actividades de juego y apuestas aquéllas en que se arriesgan cantidades de dinero u objetos económicamente evaluables sobre el resultado de un acontecimiento incierto.
3. No se adscriben a este uso 623, los siguientes locales:
  - a) Los de uso deportivo (46), aún cuando en los mismos se realicen apuestas.
  - b) Los locales de administración y venta de productos de Loterías y Apuestas del Estado, así como de cupones de sorteos vinculados a organizaciones benéficas.
  - c) Los establecimientos en los que se realicen espectáculos con animales (535), aún cuando en los mismos se realicen apuestas.
4. Se consideran usos auxiliares de los usos 623, además de los señalados con carácter general para el grupo 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) El de comercio minorista en espacios comunes (511) y de local comercial pequeño (513) sólo en aquellos establecimientos con aforo superior a 100 personas y siempre que cuente con acceso a la superficie de venta desde los espacios interiores del establecimiento y su horario de apertura coincida con el de aquél.
  - b) Los de Hostelería en espacios comunes (611), Bar (613), Restaurante (614) y Bar-restaurante (615), si el aforo del establecimiento es superior a 100 personas.

### 624 LOCAL RECREATIVO

1. Tienen el uso de *local recreativo* los inmuebles destinados a ofrecer servicios de entretenimiento a los clientes mediante la realización de actividades específicas distintas de las propias de los restantes usos pormenorizados de este grupo 62, tales como ludotecas, cibercafés, bares de copas, karaokes, salones recreativos, salas de billar, boleras o similares.
2. Los locales recreativos se caracterizan por ser espacios que, equipados adecuadamente, ofrecen a los clientes la posibilidad de permanecer en los mismos dedicados a la conversación y/o al ejercicio de actividades de ocio activo, salvo bailes, tales como cantar, jugar, etc. Los locales adscritos a este uso no ofrecerán habitualmente espectáculos.

### 625 EXHIBICIÓN DE ANIMALES

1. Tienen el uso de *exhibición de animales* los establecimientos destinados a exhibir al público, en instalaciones adecuadas, animales vivos, tales como acuarios, zoológicos, safari park, etc.





2. La nota más característica de estos inmuebles es que son los animales vivos el objeto principal que atrae a los clientes al recinto. Consecuentemente, se adscriben a este uso todos los establecimientos en los que se exhiban animales, independientemente de su dimensión, especialización temática o que realicen espectáculos con los mismos. No obstante, de disponer de instalaciones mecánicas propias de los parques de atracciones, se adscribirán a dicho uso 626.
3. Se consideran usos auxiliares de los usos 625, además de los señalados con carácter general para el grupo 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) El de comercio minorista en espacios comunes (511) y de local comercial pequeño (513) sólo en aquellos establecimientos con aforo superior a 100 personas y siempre que cuente con acceso a la superficie de venta desde los espacios interiores del establecimiento y su horario de apertura coincida con el de aquél.
  - b) Los de Hostelería en espacios comunes (611), Bar (613), Restaurante (614) y Bar-restaurante (615), si el aforo del establecimiento es superior a 100 personas.

## 626 PARQUE DE OCIO

1. Tienen el uso de *parque de ocio* los recintos cerrados dotados de instalaciones fijas o desmontables destinadas a que los clientes pasen en su interior un periodo relativamente largo de tiempo dedicados al entretenimiento y diversión, tales como parques de atracciones, parques acuáticos, espacios de juegos de estrategia y/o aventura, etc.
2. La nota más característica de los parques de ocio son las instalaciones que los definen, normalmente de alta complejidad o coste. De otra parte, en los recintos con este uso predominan las áreas libres, con escasos porcentajes de ocupación edificatoria, de modo que los clientes hacen un recorrido más o menos guiado por las instalaciones de diversión durante su estancia. Por último, por lo general se trata de parcelas de gran dimensión dedicadas en exclusividad a este destino; no obstante, en parcelas con uso principal turístico alojativo pueden disponerse instalaciones de este tipo con carácter auxiliar, conformando un tipo de hotel especializado o temático.
3. Se consideran usos auxiliares de los usos 626-Parque de ocio, además de los señalados para el grupo 6, los siguientes:
  - a) El de comercio minorista en espacios comunes (511) y de local comercial pequeño (513) sólo en aquellos establecimientos con aforo superior a 100 personas y siempre que cuente con acceso a la superficie de venta desde los espacios interiores del establecimiento y su horario de apertura coincida con el de aquél.
  - b) Los de Hostelería en espacios comunes (611), Bar (613), Restaurante (614) y Bar-restaurante (615), si el aforo del establecimiento es superior a 100 personas.
  - c) El de establecimiento de baile (622) y local recreativo (624), siempre que el aforo sea superior a 500 personas.

## 627 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS

Tienen el uso de *Esparcimiento y ocio en complejos recreativos*, los terrenos, edificaciones o instalaciones que comprenden actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y/o a su capacidad de acogida de asistentes, tales como clubes náuticos, clubes de tenis, circuitos de karting, centros hípicas, etc.

## 63 SERVICIOS PERSONALES

1. Se entiende por uso de servicios personales el que corresponde a los terrenos, edificaciones e instalaciones, fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad de prestación de servicios para uso y disfrute personal, con el objeto de mejorar el bienestar y calidad de vida de sus usuarios.
2. Se consideran como auxiliares del uso 63, además de los definidos con carácter general para el grupo 6-Recreativo, los siguientes:
  - a) El de comercio minorista en espacios comunes (511) , limitado a los usos de máquina expendedora y puesto de venta.
  - b) El de Bar (613) si el aforo del establecimiento es superior a 100 personas.

### 631 SPA Y ANÁLOGOS

Tienen el uso de *Spa y análogos* los establecimientos de salud que ofrecen tratamientos, terapias o sistemas de relajación, utilizando como fuente principal y base de éstos el agua, tales como spas, balnearios, baños turcos, saunas, y análogos.

### 632 ESTABLECIMIENTO DE TERAPIAS NATURALES

Tienen el uso de *establecimiento de terapias naturales*, los centros relacionadas con el bienestar, ya sea mediante prácticas de manipulación y basadas en el cuerpo (masajes, sotaí, aromaterapia), mediante técnicas de la mente y el cuerpo (yoga, meditación, kinesiología, hipnoterapia, sofronización, musicoterapia, arteterapia y otras) o mediante técnicas sobre la base de la energía (Qi-Gong o Chi-kung, Reiki, terapia floral, terapia biomagnética o con campos magnéticos).

### 633 CENTRO DE BELLEZA

Tienen el uso de *centro de belleza*, los inmuebles que presten servicios de tratamiento para el embellecimiento, conservación e higiene del cuerpo, tales como salones de peluquería, barberías, centros de tatuajes, micropigmentación y piercing, solárium, y análogos.

### 634 ESTABLECIMIENTO DE ACTIVIDADES SEXUALES

1. Tienen el uso de *establecimiento de actividades sexuales* los inmuebles en los que se prestan servicios de naturaleza sexual mediante pago, ejercidos de manera libre e independiente por el prestador y bajo su propia responsabilidad.
2. Los establecimientos de actividades sexuales deben tener acceso desde espacios públicos y contar con áreas reservadas para la prestación del servicio.
3. Se consideran usos auxiliares del uso 634 Establecimiento de actividades sexuales, además de los señalados para el grupo 6, los siguientes:
  - a) El de establecimiento de baile (622) y local recreativo (624) siempre que el aforo sea superior a 500 personas.



## 7. USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1. Es el uso propio de los terrenos, edificaciones e instalaciones, cuya finalidad es la prestación en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada, así como actividades complementarias a dichos servicios.
2. Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y, en su caso, complementario o recreativo.
3. Se entiende por servicios complementarios, los ofrecidos de forma accesoria al servicio turístico de alojamiento y, en su caso, de alimentación.
4. Los espacios y las edificaciones de uso turístico de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente, de acuerdo a la legislación y normativa sectorial aplicable, a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
5. Además de los inmuebles vinculados a la actividad y sus servicios complementarios, forman parte del uso alojamiento turístico, con el carácter de usos auxiliares del mismo, los siguientes:
  - a) El cultivo de huertos familiares, plantas ornamentales, árboles frutales y similares, para el disfrute y consumo de los residentes del alojamiento (131).
  - b) Los trasteros y espacios de almacenamiento (25), para la guarda sin fines comerciales de enseres, alimentos u otros objetos domésticos, que no sean sustancias nocivas o peligrosas, siempre que la superficie edificada de los mismos no supere el 10% de la total del inmueble -incluyendo usos auxiliares-.
  - c) Las infraestructuras de servicios (31) que sean necesarias y adecuadas al servicio del alojamiento turístico. Espacios de juego y/o deportivos (641), pistas deportivas al aire libre (462)
  - d) Los aparcamientos (321), abiertos y/o cubiertos, siempre que se sitúen en el interior de la parcela, formen con ésta una misma unidad de propiedad inmueble y sus dimensiones y régimen de uso sean adecuados al servicio exclusivo del alojamiento turístico y sus trabajadores.
  - e) Salas de reunión y asociación (45), excepto en otros usos alojativos (74).
  - f) Local y/o sala deportivos (463) excepto en otros usos alojativos (74)
  - g) Los jardines, patios, porches, terrazas y demás espacios abiertos o semiabiertos, siempre que se sitúen en la parcela de uso alojamiento turístico y formen con ésta una misma unidad de propiedad inmueble (471).
  - h) Los de hostelería (61), exceptuando el de provisión de comidas preparadas (612), y excepto en otros usos alojativos (74)
  - i) Los de espectáculos y actividades recreativas (62), en las categorías de espectáculos públicos (621), establecimientos de baile (622), establecimientos de apuesta y/o juegos de azar (623) y locales recreativos (624)

- j) Los recintos para la guarda de animales domésticos (492), sin fines productivos, (salvo para el uso 74-Otros usos alojativos), siempre que la naturaleza y cantidad de éstos sean las permitidas por la normativa sectorial sin que tengan la consideración de núcleo zoológico.
- k) Locales comerciales pequeños, excepto en otros usos alojativos (74).
- l) Los centros relacionados con el bienestar, tales como balnearios y Spas (631), centros de terapias naturales (632) y de belleza (632).
- m) Oficinas auxiliares (52).

## 71 ESTABLECIMIENTO HOTELERO

Se entiende por grupo de segundo nivel de *establecimiento hotelero*, el uso propio del establecimiento turístico de alojamiento que, bajo unidad económica de explotación, ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.

1. El uso de establecimiento hotelero comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las de alojamiento temporal en habitaciones con servicio diario regular de limpieza y otros adicionales complementarios como lavandería, etc.
  - b) Las de prestación de servicio de comidas y bebidas.
  - c) Servicios básicos complementarios de ocio, cultura y actividades deportivas.
  - d) Las de acogida y organización de conferencias, convenciones y eventos.
2. Los usos de establecimientos hoteleros no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - e) El arrendamiento de inmuebles para residencia habitual.
  - f) El alojamiento con carácter asistencial.

## 72 ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO

Se entiende por grupo de segundo nivel de *establecimiento extrahotelero*, el uso propio del establecimiento turístico de alojamiento que ofrece este servicio acompañado o no de otros servicios complementarios, tales como el apartamento turístico, integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos, o villa turística, compuestos por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento.

1. Los usos de establecimientos extrahoteleros comprenden, entre otras, las siguientes actividades:



- a) Las de alojamiento temporal con o sin servicio diario regular de limpieza y otros adicionales complementarios como lavandería, etc.
  - b) Las de prestación de servicio de comidas y bebidas.
  - c) Servicios básicos complementarios de ocio, cultura y actividades deportivas.
2. Los usos de establecimientos extrahoteleros no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
- a) El arrendamiento de inmuebles para residencia habitual.
  - b) El alojamiento con carácter asistencial.

### 721 VILLA TURÍSTICA

Se entiende por uso de *villa turística* el que corresponde a los establecimientos extrahoteleros compuestos por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

### 722 APARTAMENTO TURÍSTICO

Se entiende por uso de *apartamento turístico* el que corresponde a los establecimientos extrahoteleros integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas, de acuerdo a la legislación sectorial.

## 73 COMPLEJO TURÍSTICO

Se entiende por grupo de segundo nivel de *complejo turístico* el uso propio de los establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella. Las dimensiones y características de la oferta complementaria (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, etc.) deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto.

1. Los usos de complejos turísticos comprenden además, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las deportivas que requieren de instalaciones especializadas numerosas, de gran extensión, o singulares necesitadas de equipamientos específicos.
  - b) Las terapias naturales relacionadas con el bienestar personal.
  - c) Las ligadas a las actividades agrarias tradicionales, y a las manifestaciones culturales y sociales productivas asociadas.
  - d) Las de carácter recreativo relacionadas con el medio natural.
  - e) Las de entretenimiento y diversión en instalaciones fijas o desmontables propias de los parques de ocio.

## 74 OTROS USOS ALOJATIVOS

Se entiende por grupo de segundo nivel de otros usos alojativos el uso propio de los establecimientos turísticos que prestan el servicio de alojamiento en vinculación directa con la naturaleza, o que se desarrollan en edificaciones compartidas con otros usos no vinculados, o aquellos que no alcanzan las condiciones mínimas establecidas por la normativa sectorial para ser incluidos en las categorías anteriores.

Ejemplos de estos usos son las pensiones, zonas de acampada, los campings, los refugios, y los albergues.

Serán usos auxiliares, del uso 74, aparte de los establecidos para el uso de alojamiento turístico (7), los siguientes:

- a) Para las zonas de acampada y campings, los servicios auxiliares necesarios, para el correcto desarrollo de la actividad (496)



## 8. USO RESIDENCIAL

1. Es el uso de las edificaciones, con las partes de la parcela vinculadas, que tienen por destino proporcionar alojamiento permanente a las personas en régimen de propiedad o alquiler, con características tales que permitan realizar a sus ocupantes, con el nivel de confort adecuado, la totalidad de las funciones propias de la residencia, como hacer posible la estancia, la preparación de alimentos, el aseo personal y el descanso.
2. Los inmuebles de *uso residencial* comprenden las unidades habitacionales así como el resto de espacios vinculados funcionalmente a las mismas y que habrán de estar localizados en el interior de la correspondiente parcela urbanística. A estos efectos, se distinguen dos tipos de unidades habitacionales en el uso residencial:
  - a) Vivienda: Definida como el conjunto de estancias conexas e integradas en un único perímetro edificado, separado de otras viviendas o unidades funcionales de distinto uso. La vivienda cumplirá las condiciones de habitabilidad que sean de aplicación por la normativa sectorial, de modo que en su interior puedan satisfacerse todas las necesidades normales del uso residencial.
3. Unidad residencial: Definida como la estancia o grupo de estancias de uso privativo en la que residen los moradores de una residencia comunitaria. La unidad residencial se integra en una edificación en la que se disponen otros espacios destinados a los usos de servicio comunitario del conjunto de los moradores en la residencia.
4. El uso residencial no comprende, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las que sean adscribibles a cualquiera de los de alojamiento turístico
  - b) Las residencias adscribibles al uso de equipamiento asistencial
5. Además de las unidades habitacionales, forman parte de un inmueble residencial, con el carácter de usos auxiliares del mismo, los siguientes:
  - a) El cultivo de huertos familiares, plantas ornamentales, árboles frutales y similares, para el disfrute y consumo de los residentes del inmueble (131).
  - b) Los trasteros y espacios de almacenamiento (25), para la guarda sin fines comerciales de enseres, alimentos u otros objetos domésticos, que no sean sustancias nocivas o peligrosas, siempre que la superficie edificada de los mismos no supere el 10% de la total del inmueble residencial (incluyendo usos auxiliares).
  - c) Las infraestructuras de servicio (31) que sean necesarias y adecuadas al servicio de la vivienda unifamiliar
  - d) Los aparcamientos (321), abiertos y/o cubiertos, siempre que se sitúen en el interior de la parcela, formen con ésta una misma unidad de propiedad inmueble y sus dimensiones y régimen de uso sean adecuados al servicio exclusivo a los moradores del inmueble
  - e) Locales para reuniones (45), que estén situados en la parcela y formen con ésta una misma unidad de propiedad, que sean para la utilización exclusiva de los moradores del inmueble y que sus dimensiones sean proporcionales a este destino, excepto en las viviendas unifamiliares independientes donde no procede.

- f) Instalaciones y locales deportivos (461, 462 y 463), situados en la parcela y formando con ésta una única unidad de propiedad, para la utilización exclusiva de los moradores del inmueble y que sus dimensiones sean proporcionales a este destino.
  - g) Los jardines, patios, porches, terrazas y demás espacios abiertos o semiabiertos, siempre que se sitúen en la parcela de uso residencial y formen con ésta una misma unidad de propiedad inmueble (471).
  - h) Salvo en las residencias comunitarias, los locales para el trabajo profesional, siempre que sean adyacente a la unidad habitacional, formen parte de la misma finca registral y su superficie no supere el 50% de la total de ésta (521).
6. En los inmuebles con el uso de vivienda unifamiliar se considerarán también usos auxiliares los edificios separados del principal y sitios en la parcela, destinados a estancias complementarias del programa principal de la vivienda o a usos auxiliares de ésta, siempre que la superficie de tales edificaciones separadas de la principal no sea mayor del 50% de ésta.

## 81 VIVIENDA UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE

1. Se considera uso de *vivienda libre unifamiliar independiente* el que corresponde a una parcela urbanística en la que se dispone una o varias viviendas familiares, cuyo acceso se realice desde el espacio público de forma independiente al resto de viviendas.
2. Los usos de vivienda unifamiliar (81 y 82) no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las actividades propias de la explotación agrícola tradicional
  - b) La instalación de sistemas de cubrición de cultivos
  - c) Aquellas vinculadas al uso turístico o de residencia temporal previo pago, tales como casas destinadas a turismo rural
  - d) Las propias de residencias de tipo asistencial.
  - e) La cría y aprovechamiento de ganadería doméstica para autoconsumo

## 82 VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

Se considera uso de vivienda *libre unifamiliar agrupada* el que corresponde a una parcela en la cual se disponen varias viviendas emplazadas de modo tal que la proyección en planta de cada una de ellas no se superponga a la de ninguna otra vivienda, y que, pudiendo tener accesos independientes a las viviendas, al menos uno será comunitario. Se caracterizan además por poseer espacios o edificaciones comunitarios, entendiendo como tales aquellos de dominio comunal, tales como jardines, pasillos, piscinas, etc.

## 83 VIVIENDA COLECTIVA

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de *vivienda libre colectiva* los usos propios del edificio o edificios y los terrenos vinculados a los mismos, en los que existen varias unidades de vivienda no sometidas a ningún régimen de protección pública.
2. Los usos de vivienda libre colectiva no comprenden las siguientes actividades:
  - a) Las actividades propias de la explotación agrícola tradicional





- b) Aquellas vinculadas al uso turístico o de residencia temporal previo pago, tales como casas destinadas a turismo rural
- c) Las propias de residencias de tipo asistencial, tales como residencias de ancianos, estudiantes, conventos, monasterios, etc.

## 84 RESIDENCIA COMUNITARIA

1. Se adscriben al grupo de segundo nivel de **residencia comunitaria** el uso propio de las edificaciones y los terrenos vinculados a las mismas cuyo destino es el alojamiento estable de personas que, sin configurar núcleo familiar, están vinculados por la pertenencia a un grupo religioso, profesional o similar; y en el que parte de las funciones de la actividad residencial se realizan o pueden realizarse en espacios comunitarios.
2. Los usos de residencia comunitaria comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las actividades de estancia, descanso, esparcimiento, relación y demás propias del alojamiento permanente y cotidiano desarrolladas en los espacios y habitaciones que conforman normalmente las viviendas (salas, comedores, cocinas, dormitorios, despachos, baños, aseos, vestíbulos, pasillos, solanas/tendederos, etc.).
  - b) Las reuniones de la comunidad así como los locales e instalaciones necesarios para el mismo.
  - c) Las propias de residencias de estudiantes, y de grupos específicos tales como monasterios y conventos.
3. Las propias de residencias empresariales.
4. Los usos de residencia comunitaria no comprenden, entre otras, las siguientes actividades:
  - a) Las actividades propias de la explotación agrícola tradicional
  - b) La cría y aprovechamiento de ganadería doméstica para autoconsumo
  - c) Las propias de residencias de tipo asistencial dotadas o no de servicios médicos, tales como residencias de ancianos, hospitales, residencias psiquiátricas...etc.
  - d) Las propias de residencias institucionales tales como cuarteles
  - e) Aquellas vinculadas al uso turístico o de residencia temporal previo pago, tales como albergues, hoteles,

