

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 28/2011 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ABARAN

MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USOS DE LA EDIFICACIÓN.

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ABARAN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, ha

sido DEFINITIVAMENTE

por PLENO

celebrado el día 13/10/2011

a las 24/09/2012

Secretaría

FECHA:
AGOSTO 2011

ARQUITECTO:
TOMAS LLORENTE AGUADO

ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

5.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

Artículo 2.- Clasificación de usos.

1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos de la edificación:

- a) Residencial*
- b) Garaje-aparcamiento*
- c) Comercial*
- d) Administrativo*
- e) Industrial*
- f) Hotelero*
- g) Salas de reunión*
- h) Espectáculos*
- i) Religioso*
- j) Socio - Cultural*
- i) Educativo*
- j) Sanitario*
- k) Deportivo*

Artículo 3.- Simultaneidad de usos.

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en la norma anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza específica de la zona.

Artículo 4.- Residencial

Condiciones de composición e higiénicas.

1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo (inodoro, lavabo y ducha), debiendo tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

4.- Toda vivienda ha de ser exterior, por tanto, dos de sus piezas habitables tendrán fachada a calle, espacio público, o espacio libre privado que de a espacio público. La superficie mínima de ventilación de las piezas será de 1/8 de la superficie de las mismas. En el caso en que la pieza ventile a través de una galería (mirador > 1m) la superficie de ventilación mínima será de 1/4 de la superficie de la pieza.

5.- Cumplirán con los mínimos establecidos en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 (B.O.E. 1/3/44) y acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones higiénicas mínimas (B.O.E. 24/2/45), así como la normativa específica que se establezca a tal fin.

6.- Se prohíben las viviendas interiores.

7.- Se admiten las viviendas-apartamentos, compuestas por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo, siempre que cuenten con una superficie mínima útil de 30 metros cuadrados y den fachada a calle, espacio público o espacio libre privado que de a espacio público. No obstante se permite un apartamento con un espacio comedor-cocina y una habitación y aseo independientes. Para este último caso, si la superficie del apartamento es igual o superior a sesenta (60) m2, dispondrá de dos piezas habitables con fachada a calle, espacio público o espacio libre privado que de a espacio público.

por *pleno*

celebrado en

DEFINITIVAMENTE
13/10/2011
24/09/2012
Secretaría
AGOSTO 2011

9.- las altura libre mínima de piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros de manera general, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros únicamente en aseos, pasillos, tendedores y dependencias no habitables similares.

1.- Serán independientes o integradas en el salón comedor de la vivienda. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquéllas, sin embargo se permite únicamente en los apartamentos de treinta (30) a sesenta (60) m².

3.- Tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

1.- Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

1.- A los efectos de estas normas se establecen las siguientes

- 1ª.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano en vivienda colectiva.
- 2ª.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.
- 3ª.- Garaje-aparcamiento uso público

1.- Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada ochocientos (800) m² o fracción, de superficie útil.

2.- La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

3.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en el CTE y en el artículo 23 de las condiciones generales de la edificación.

4.- En el caso de que la entrada/salida del aparcamiento comunique con una calle con una única salida de anchura igual o inferior a seis (6) m se aportará en el proyecto básico de la edificación un estudio de viabilidad del tráfico (justificación de la entrada y salida de vehículos y personas) respecto a la trama urbana circundante. Dicho proyecto se estudiará caso por caso, teniendo en cuenta la diversidad tipológica de viario dentro de la escasez de vías de doble sentido de menos de 6 metros de anchura.

Artículo 6.- Comercial

Definición

1.- Se entiende por comercio la actividad desarrollada en aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (de regalos, librerías, etc.)

2.- También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa en la que predomine el uso comercial.

Clasificación

1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Grandes establecimientos comerciales: Se considera como tales a aquéllos cuya superficie construida de exposición y venta supera los 2.000 m2
- 2ª.- Mediano Comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea superior a trescientos cincuenta (350 m2) metros cuadrados e inferior a lo establecido en la categoría anterior.
- 3ª.- Pequeño comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea inferior a trescientos cincuenta (350 m2) metros cuadrados.

Condiciones de los locales

1.- Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (salvo la excepción contemplada en el apartado 6).
- b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas (salvo la excepción contemplada en el apartado 6), caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
- d) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m. No obstante se permite una altura mínima de doscientos cincuenta (250) cm con el único fin de cubrir puntualmente instalaciones con falso techo.

- e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 250 m², un inodoro y un lavabo, por cada 500 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 250 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, conteniendo cada uno de ellos un inodoro y un lavabo como mínimo, incrementando, además, un urinario para el de caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento. Como mínimo cada local dispondrá de un aseo adaptado.
- f) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
- g) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.
- h) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en el CTE y normativa vigente que le sea de aplicación.
- i) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad justificativa de las medidas correctoras a aplicar.

13/10/2011
24/09/2012
El Secretario

2.- Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 15 m²., la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.

3.- En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m², dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

Además dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de una (1) plaza por cada 100 m² construidos de superficie útil de exposición y venta para la categoría 1ª y de superficie construida para las categorías 2ª y 3ª.

4.- Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior al 7 % de su longitud, y como mínimo tres (3) metros

5.-. Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m² y su acceso sea directo desde la calle En este caso se permite la comunicación directa con la vivienda. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

Artículo 7.- Administrativo

Definición 1.- Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Clasificación 1.- Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Oficinas.

- 2ª.- Despachos profesionales.

1.- Oficinas

Se incluyen en esta categoría actividades administrativas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no administrativas (industriales, construcción o de servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas. Su ubicación se limita a planta semisótano, baja o primera, o en edificios exclusivos.

2.- Despachos profesionales

Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades dentro de las diversas áreas profesionales por parte de facultativos y con un máximo de tres puestos de trabajo por despacho, encuadrables en el uso de oficina técnica o de otros servicios terciarios como la atención sanitaria a las personas. Las consultas veterinarias tendrán la consideración de uso sanitario y no administrativo en cualquier caso. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 1ª anterior.

Dimensiones y condiciones de los locales

1.- Oficinas

1.- Las que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m.

2.- En la planta primera la altura libre será de 2,50 m.

3.- La superficie y volumen mínimo será de:

- a) Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador.
- b) Diez (10) metros cúbicos por cada trabajador.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

4.- La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

5.- Los locales tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros con un inodoro y un lavabo como mínimo.
- c) Dispondrán como mínimo de un aseo adaptado

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

6.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

7.- Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

II.- Despachos profesionales

1.- Los locales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas, unifamiliares o en apartamentos, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda adaptadas al uso específico, sujeto a obtención de licencia, en

su caso. Será necesaria la adaptación a la normativa de seguridad en caso de incendio. (CTE DB SI)

2.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

En cualquier caso, tanto en oficinas como en despachos profesionales, cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en el CTE, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 8.- Industrial.

Definición 1.- A efectos de este Plan, se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores actividades como elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, envasado, almacenaje y distribución de productos y/o materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, con independencia de cual sea su tecnología.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, ha

sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**

Clasificación 1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

celebrado el día

- 1ª.- Producción industrial: Comprende actividades e instalaciones realizadas en edificios y construcciones ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas incluyendo funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de

medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público general necesariamente. Instalaciones incompatibles con el uso residencial.

- 2º.- Talleres del automóvil: Reparación, mantenimiento y lavado de vehículos. Se exceptúa los talleres de chapa y pintura, camiones y maquinaria pesada, que se incluyen en la categoría 1º.
- 3º.- Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. Pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con un entorno de uso principalmente residencial sin sobrepasar la superficie de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a setenta (70) dB, y que no creen tráfico de mercancías, vehículos o personas que interfiera con el desarrollo de la función residencial.
- 4º.- Talleres domésticos: Espacios destinados a las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a sesenta (60) dB, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen

peligro ni requieran contacto con el público en general.

Condiciones de los locales

1.- Las edificaciones que se realicen para albergar industrias calificadas como de 1ª categoría, deberán ubicarse en las zonas calificadas y desarrolladas para ese uso. Estas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima será de tres (3) metros
- b) La superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.
- c) El volumen mínimo por cada trabajador será de diez (10) m³
- d) Los pasillos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 m. y los secundarios de 1,00 m.
- e) La separación entre máquinas no será menor de 0,80 m.
- f) Las escaleras no tendrán una altura mayor de 3,70 m. entre descansos.
- g) La distancia máxima entre puertas de salida al exterior cumplirá con lo establecido en el CTE DB SI.
- h) El ancho mínimo de las puertas exteriores será de 1,20 m. cuando el número de trabajadores que las utilice normalmente no exceda de 50, y se aumentará el número de aquellas o su anchura por cada 50 trabajadores más o fracción en 0,50 metros más.
- i) La puertas que sean de vaivén abrirán hacia el exterior.
- j) Tendrán iluminación natural, artificial o mixta, apropiada a las operaciones que se ejecuten.

Dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales y número de trabajadores ocupados simultáneamente, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de cinco lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

l) Se prohíbe instalar máquinas o aparatos ruidosos adosados a paredes o columnas de las que distarán como mínimo 0,70 m. de los tabiques medianeros y un (1) metro de las paredes exteriores o columnas.

m) Dispondrá de abastecimiento de agua potable en proporción al número de trabajadores, fácilmente accesible a todos ellos y distribuidos en lugares próximos a los puestos de trabajo.

n) *Dispondrá de cuartos vestuarios y de aseo para uso del personal, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo. La superficie mínima de mismos será de dos (2) metros cuadrados por cada trabajador, y la altura mínima del techo de 2.30 m.*

o) Dispondrá de los siguientes servicios sanitarios:

1 lavabo por cada 10 empleados o fracción

1 inodoro por cada 25 hombres o fracción

1 inodoro por cada 15 mujeres o fracción

1 urinario por cada 20 hombres o fracción

En caso de actividades que impliquen trabajos sucios se preverá una ducha con agua fría y caliente por cada diez trabajadores.

- p) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100 m²) construidos.

2.- Las industrias de 2ª categoría además de cumplir con lo especificado para las de 3ª categoría, cumplirán la siguiente condición:

- a) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25 m²) metros cuadrados de taller.

3.- Las industrias de 3ª categoría podrán ubicarse en la planta baja de los edificios de viviendas o en otros independientes cumpliendo las medidas correctoras necesarias para no causar molestias. Se permiten las que a continuación se relacionan entre otras:

- a) Lavanderías.
b) Elaboración de productos de panadería y pastelería.
c) Reparación del calzado, restauración y tapizado de mobiliario.
d) Modisterías.
e) Imprentas.
f) Estudios y laboratorios fotográficos.
f) Fotovoltaica sobre cubierta y mini-eólica de hasta veinte (20) kW.

4.- Las industrias de 3ª categoría cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie máxima construida no superará los 350 m², y la potencia máxima total de los motores no sobrepasará los 20 CV.
b) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

PERMITIVAMENTE

13/10/2011
24/09/2012

- c) *Estarán dotados al menos de inodoro, lavabo y ducha.*
- d) *El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.*

5.- Las industrias de 4ª categoría cumplirán con el uso de vivienda. Se permitirán pequeñas reformas en la vivienda para adecuarla al uso de la actividad, previa obtención de licencia.

6.- En cualquier caso todas las industrias cumplirán lo establecido en el CTE, en estas ordenanzas, y en los Reglamentos vigentes que les puedan afectar.

7.- Podrán excepcionalmente ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.). No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales que se prevean puestos de trabajo.

Artículo 9.- Hotelero (Alojamientos turísticos).

Definición *1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc.), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc. La clasificación y condiciones de éstos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.*

2.- En cualquier caso cumplirá lo establecido en el CTE y normativa sectorial aplicable, Decreto número 91/2005, de 22 de julio, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en la Región de Murcia, Decreto número 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los alojamientos rurales.

Clasificación *Se divide en las siguientes categorías:*

1ª. Hoteles. Aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin comedor y otros servicios

complementarios, ocupen la totalidad de uno o varios edificios o parte independizada de ellos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnan los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial que le fuere de aplicación.

2ª. Hoteles-apartamentos. Aquellos establecimientos hoteleros que por su estructura y servicios dispongan de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento y que reúnan los requisitos técnicos especificados en la legislación sectorial que le fuera de aplicación.

3ª. Pensiones. Aquellos establecimientos hoteleros que por su estructura, tipología o características de sus servicios no reúnan las condiciones del grupo de hoteles, estando sometidos a los requisitos técnicos mínimos que se especifiquen en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

4ª. Alojamientos rurales. Aquellos establecimientos que ofrecen servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que están ubicados en un establecimiento, que reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen fuera del casco urbano, o que estando en el casco urbano dispongan de una tipología típicamente rural.

5ª. Campings. Se considera dentro de este apartado al espacio de terreno debidamente delimitado, dotado de servicios y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia, albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta diligencia ha sido cumplida.

Condiciones de los locales

I.- Establecimientos hoteleros (categorías 1ª a 3ª)

1. Todos los establecimientos hoteleros (categorías 1ª a 3ª) deberán cumplir la normativa vigente en materia de construcción y edificación, accesibilidad, seguridad industrial, ahorro y eficiencia energética, sanidad, consumo, seguridad, así como la referente al abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración, medio ambiente y contra incendios y cualesquiera otras disposiciones que les sean de aplicación.

2.- Todos los establecimientos hoteleros tendrán que contar con habitaciones adaptadas a minusválidos, en la proporción de una por cada fracción de cincuenta habitaciones, preferiblemente ubicadas en las zonas más próximas a las salidas de evacuación.

3. Las habitaciones deberán disponer de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. La superficie mínima de iluminación de las habitaciones será del 1/8 de la superficie de la habitación y nunca inferior a 1,20 m².

4.- Las superficies de las habitaciones seguirán las determinaciones del Decreto 91/2005, de 22 de julio, de la Región de Murcia

5.- Los hoteles dispondrán de un número de plazas de aparcamiento cubiertas de acuerdo con su categoría, con un mínimo de un 30% del total de habitaciones de las que disponga, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa sectorial.

6.- Para realizar la actividad propia de los establecimientos hoteleros, será requisito previo la obtención de la Consejería competente en materia de Turismo de la autorización de apertura y clasificación turística, en la que se establecerá el grupo y categoría que le pudiera corresponder conforme a la legislación vigente.

II.- Alojamientos rurales (categoría 4ª)

1.- Los inmuebles de alojamiento rural deben adecuarse a las características estéticas propias de la arquitectura tradicional de la zona geográfica en que se encuentren. Su arquitectura, estructura, materiales, decoración y mobiliario respetarán las características propias de las tipologías tradicionales del municipio, integrándose adecuadamente en su entorno, independientemente de que sean inmuebles antiguos, restaurados, rehabilitados o de nueva construcción.

2.- Todos los establecimientos procedentes de edificaciones rehabilitadas o de nueva construcción, deberán adaptarse a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y habitabilidad, con las excepciones previstas en la normativa estatal y regional sobre accesibilidad.

3.- Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de prevención de incendios, disponiendo de, al menos, un extintor por planta instalado en lugar visible, señalizado y de fácil acceso en la zona de uso común, de características adecuadas y suficientes al riesgo de incendio existente en el establecimiento.

4.- Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. La superficie mínima de iluminación será el 10% de la del dormitorio, pudiendo reducirse la primera superficie a un tercio para ventilación.

Para cualquiera de los casos será precisa la autorización de la Consejería competente en materia de Turismo, para realizar cualquier ampliación, modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en que se otorgó la autorización de apertura y clasificación de los establecimientos. Se entiende por reformas sustanciales a los efectos establecidos en la legislación vigente, toda modificación de las instalaciones, de infraestructura o características de los establecimientos que pueda afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación.

III.- Campings (categoría 5ª)

1.- No podrán establecerse Campamentos Públicos de Turismo:

a) En terrenos situados en ramblas, lechos secos de los ríos y susceptibles de ser inundados, así como en aquellos lugares que por cualquier causa y a criterio del órgano autorizante, resulten insalubres o peligrosos.

b) En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

c) A menos de quinientos metros de monumentos o conjuntos histórico-artísticos legalmente declarados.

d) En las proximidades de industrias o instalaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

e) En general en aquellos lugares que por exigencias del interés público estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas.

2.- En lo relativo a su capacidad, categoría y dotaciones se estará a lo dispuesto en los Decretos 19/1985, de 8 de marzo y a su modificación en el decreto 108/1988, de 28 de julio así como a la legislación sectorial aplicable, en su caso.

Artículo 10.- Salas de reunión

Definición. 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.

- 2ª.- Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.
- 3ª.- Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
- 4ª.- Cafés - teatros

Condiciones

de los locales 1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- a) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.
- c) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de 1ª categoría y 2,80 m. para los de 2ª categoría. Esta altura mínima se podrá reducir en el último caso para estancias como aseos, almacenes y cubrición de instalaciones.
- d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

Para los de 1ª y 4ª categoría: cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

Para los de 2ª categoría: hasta 200 m² de superficie útil, un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m² serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1ª categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- a) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

- f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

- g) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2.- Sólo se permiten el desarrollo de estas actividades en las plantas semisótanos, baja y primera de las edificaciones y excepcionalmente en cualquier otra planta de una edificación de características singulares.

3.- Se prohíben expresamente los de 3ª categoría, excepto en los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que no ocupación de la acera o zona peatonal, quedando un paso libre para los peatones de un (1) metro como mínimo, y previa autorización municipal.

4.- Las atracciones feriales solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de las revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sujetas dichas instalaciones.

5.- Los establecimientos de 4ª categoría tendrán una superficie mínima de doscientos cincuenta (250) m2. Albergarán un

escenario de dimensiones mínimas de 2x3 m cumpliendo con las condiciones de evacuación previstas en el CTE con el escenario instalado. Así mismo dispondrán de un camerino.

Artículo 11.- Espectáculos.

Definición 1.- Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.
- 2ª.- Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.
- 3ª.- Conciertos, circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

Condiciones para su instalación

1.- Las actividades clasificadas en la categoría 3ª, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 12.- Religioso.

Definición Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Conventos.

- 2ª.- Centros parroquiales.
- 3ª.- Templos.
- 4ª.- Capillas y oratorios.
- 5ª.- Tanatorios/crematorios.

Condiciones 1.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 13.- Socio - Cultural.

Definición Corresponde a las actividades de relación social y a las culturales destinadas a la custodia, transmisión, fomento, difusión de la cultura y exposición del arte.

Clasificación 1.- Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios exclusivos.
- 2ª.- Locales en planta baja, primera y sótano.

Condiciones de los locales

1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) **DI. 105.2011** Para poder cumplir con este documento, ha En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes, pudiendo ocupar la planta baja, primera y sótano cuando éste se encuentre unido funcionalmente a la baja. **Plano** **19/10/2011** **20/09/2012**
- b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en el CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 14.- Educativo.

Definición 1.- Corresponde a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
- 2ª.- Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.
- 3ª.- Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos simultáneamente.

Condiciones 1.- Las actividades clasificadas como de 3ª categoría, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 en planta primera.

- b) La superficie y volumen mínimo será de:

Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante.

Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

c) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

d) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

DEFINITIVAMENTE

P/610

13/10/2011

24/09/2012

[Firma]

Artículo 15.- Sanitario.

Definición 1.- Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.
- 2ª.- Consultorios, centros médicos.
- 3ª.- Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

Condiciones 1.- Los usos clasificados en 2ª y 3ª categorías podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja. Será admisible esta ubicación, para ambas categorías y siempre que la actividad esté incluida en el Anexo II de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia y que se cumpla las siguientes condiciones:

- a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.
- b) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.
- c) Los locales tendrán los siguientes servicios:
 - Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

- e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.
- f) Podrán, excepcionalmente, ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.). No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales que se prevean puestos de trabajo ni atención o consulta a pacientes.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 16.- Deportivo.

Definición Comprende las dotaciones destinadas a la práctica y enseñanza del ejercicio físico y deportes.

Clasificación 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios exclusivos.
- 2ª.- Gimnasios y similares, en edificios compartidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el día 13 de agosto de 2011, ha

DEFINITIVAMENTE

firmado

celebrada el día

13/08/2011

24/09/2012

Secretaría

- 3ª.- Al aire libre, salvo las piscinas privadas de uso no deportivo, como viviendas, hoteles, etc. con dimensiones proporcionadas a su uso característico.

Condiciones

de los locales 1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permiten los gimnasios y similares, en las plantas bajas y semisótanos de los edificios donde exista el uso de vivienda u otros usos compatibles, debiendo disponer de accesos independientes. Respecto a la ubicación de locales en semisótano o en sótano primero, éstos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquél. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.). No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales que se prevean puestos de trabajo ni que supongan una estancia prolongada de sus usuarios.
- b) En general, y para cada uso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en el CTE, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 17.- Usos existentes.

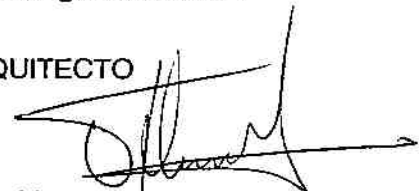
1.- En general, los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, que resulten disconformes con él, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de su expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

2.- Norma transitoria. En particular, los edificios industriales que se encuentran en zonas recalificadas para otros usos e incluidas en unidades de actuación podrán seguir desarrollando su actividad y realizar las instalaciones necesarias para tal desarrollo, hasta tanto no sea precisa su demolición en su caso, por la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación correspondiente. De igual modo los edificios industriales y sus parcelas ubicados en suelo urbanizable industrial sin sectorizar podrán desarrollar su actividad una vez legalmente establecida y estarán sometidos al desarrollo del sector según lo estipulado en la legislación de Suelo aplicable así como en este Plan

3.- Por lo demás se estará a lo dispuesto en la Norma 20 de las Normas Urbanísticas.

En Abarán, a 31 de Agosto de 2011

EL ARQUITECTO



Fdo. Tomás Llorente Aguado.

LEGENCIA: Para hacer constar en la presente documento, ha sido aprobado por el Pleno de forma definitiva el día 13/10/2011

24/09/2012

