



DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Ayuntamiento de Lepe**

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

## INSTRUCCIÓN N.º 1/2024 DEL PGOU RELATIVA A LAS CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL EN EL MUNICIPIO DE LEPE

El Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe de 2005 vigente (en adelante PGOU) establece en su Disposición transitoria sexta ciertas determinaciones relativas a las condiciones de accesibilidad y dotación de los locales de uso no residencial referidas a los aseos, conductos de ventilación, altura mínima, R.E.I. y requisitos para la división de locales.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 20/07/15, aprobó el Criterio Interpretativo n.º 6 del PGOU, relativo a la altura mínima de los locales en los edificios preexistentes en función de los usos a los que se destinen y, posteriormente, en sesión celebrada con fecha 24/05/22, aprobó un Anexo aclaratorio al citado el Criterio Interpretativo n.º 6.

Una de la finalidades de la presente Instrucción es unificar y agrupar en un único documento las determinaciones aprobadas y evitar la confusión que puede generar sobre su contenido su dispersión, así como facilitar el conocimiento y aplicación de la normativa aplicable.

Junto a la anterior, otra de las finalidades es establecer ciertos criterios que sirvan para delimitar cuando una actividad debe considerarse industrial a los efectos de determinar su incompatibilidad con las zonas o áreas residenciales, para lo que ha de partirse de la definición de uso industrial incluida en el artículo 114 del las Normas Urbanísticas del PGOU. De conformidad con este artículo el uso industrial *“Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles así como todas aquellas actividades que por los materiales utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.”* Es decir, cualquier uso que lleve a cabo una actividad de transformación de materia prima podría considerarse industrial.

No obstante, teniendo en cuenta la diversidad y el diferente grado de transformación de materias primas, se estima oportuno implementar esta regulación mediante su vinculación con el empleo de la maquinaria precisa para dicha transformación y teniendo en cuenta el grado de molestias que ello pueda generar, de manera que aquellos establecimientos que lleven a cabo una transformación de materia habrán de desarrollar la tramitación de la actividad definiendo la maquinaria usada en el proceso y, si ésta resulta una maquinaria industrial, el uso urbanístico será considerado industrial incompatible con las zonas o áreas residenciales y, *a sensu*

Eladio Serrano Orta (1 de 1)  
Jefe de Servicio de Urbanismo  
Fecha Firma: 15/02/2024  
HASH: b68c0e191fca042b346c84ae13014093





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

*contrario*, aquellos establecimientos cuya actividad conlleve una escasa transformación de materia que no precise maquinaria industrial, lo que deberá acreditarse por técnico competente, podrán asimilarse al uso de hostelería y considerarse compatibles urbanísticamente con las zonas residenciales donde se implante.

Por último, en la Instrucción, se clarifican de conformidad con la normativa autonómica y estatal existente los supuestos en los que, excepcionalmente, podrán otorgarse licencias, sin cumplir con los requisitos establecidos en la normativa de accesibilidad en los locales existentes. Finalmente, se incluyen algunas determinaciones en materia de instalaciones de ventilación y extracción, así como sobre los estudios y ensayos acústicos.

### Artículo 1.- Dotaciones mínimas de los locales

1.- En las obras de nueva planta, reforma, rehabilitación, ampliación y/o modificaciones de uso que incluyan locales de uso no residencial, habrán de cumplirse las siguientes dotaciones mínimas:

1.1.- Aseo/s, y éste será público y adaptado para personas con movilidad reducida en aquellos locales cuya superficie destinada al uso público sea igual o superior a 50 m<sup>2</sup>, debiendo disponer de un elemento fijo de separación con el resto de la zona pública creando un vestíbulo, en el que se deberá poder inscribir una circunferencia de 1,5 metros de diámetro. Los locales cuya superficie sea superior a 50 m<sup>2</sup> dispondrán de un aseo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada al público. Sin perjuicio de lo anterior, los locales destinados a actividades recreativas o espectáculos públicos deberán disponer de aseo/s público/s en todo caso, y con independencia de su superficie. Cuando la superficie destinada al uso público de estos locales sea mayor de 70 m<sup>2</sup>, dispondrán de aseos diferenciados por sexos.

1.2.- Conducto/s de ventilación, en cumplimiento de lo establecido en relación con la calidad del aire interior, así como de evacuación de humos y gases. Para posibilitar la implantación de establecimientos que precisen cocinas para el desarrollo de la actividad, habrá de dotarse de un conducto interior vertical como mínimo con salida al exterior a través de la cubierta del edificio para la evacuación de los humos y gases, siendo la sección mínima del conducto de 250 mm. de diámetro

1.3.- La altura mínima de los locales, tanto de nueva planta, como preexistentes, deberán cumplir la altura establecida por la legislación sectorial de aplicación en función del uso pretendido.

1.4.- Todos los locales comerciales sin uso y menores de 500 M<sup>2</sup>, deberán garantizar una R.E.I. de 90 minutos para el forjado cuando este sea transitable.





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

## Ayuntamiento de Lepe

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

1.5.- Los locales comerciales sin uso y mayores de 500 M2, deberán garantizar una R.E.I. de 120 minutos para el forjado cuando este sea transitable

1.6.- En los comercios de venta al por menor de artículos variados no clasificados en una especie concreta que prevea una altura de almacenamiento en la zona de venta superior a 1 metro, se exigirá una REI-120 minutos para el forjado cuando éste sea transitable.

### Artículo 2.- Condiciones mínimas para división de locales

1. La división de un local en varios estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Tendrán acceso independiente y adecuado a las condiciones de accesibilidad legalmente establecidas.
- Deberán resolver de manera individualizada e independiente las diferentes acometidas de los servicios urbanos.
- No se podrán realizar divisiones de locales comerciales que tengan una superficie menor de 30 M2.

2.- En las obras de rehabilitación, reforma, ampliación y/o modificación de uso que incluya división de algún local en dos o más locales independientes en los que se defina la implantación de una actividad concreta, será obligatoria la ejecución de los conductos de ventilación necesarios para cada uno de los locales resultantes siempre que sean preceptivos conforme a la normativa técnica de aplicación a la actividad concreta definida.

### Artículo 3.- Altura mínima en los locales existentes

1. La altura libre mínima, medida desde el suelo de local a techo, en locales de edificios preexistentes no será inferior a la que a continuación se especifica en función de los usos a que se destinen:

- Locales destinados a actividades inocuas.- 2,5 metros.
- Locales destinados a actividades calificadas.- 2,80 metros.
- Locales destinados a espectáculos públicos.- 3,20 metros. No obstante, si existen escalonamientos o elementos decorativos, de carácter puntual, su altura libre no será inferior en ningún caso a los 2,80 metros.





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

**Ayuntamiento de Lepe** Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

No obstante, y con carácter excepcional, la medida de altura aludida podrá verse reducida puntual y exclusivamente en aquellas zonas no destinadas al uso público, con un mínimo de 2,50 metros, en cualquiera de los casos anteriores.

#### **Artículo 4.- Instalaciones de extracción:**

1.- En función del tipo de actividad industrial o comercial que se pretenda desarrollar en un edificio o local y de conformidad con la normativa técnica aplicable, será obligatorio disponer o no de un sistema que cuente con una salida de humos hacia el exterior y que garantice la calidad del aire interior.

2.- El caudal de aire de extracción de locales de servicio debe ser de un mínimo de 2 dm<sup>3</sup>/s por m<sup>2</sup> de superficie en planta.

3.- En las cocinas, aparcamientos, locales de fumadores de uso continuos, laboratorios químicos, etc.. el aire de extracción se categoriza como de muy alto nivel de contaminación (AE4), definido como aquel que contiene sustancias olorosas y contaminantes perjudiciales para la salud en concentraciones mayores que las permitidas en el aire interior de la zona ocupada.

Están incluidos en esta categoría AE4 los generados por extracción de campanas de humos, aparcamientos, locales para manejo de pinturas y solventes, locales donde se guarda lencería sucia, locales de almacenamiento de residuos de comida, locales de fumadores de uso continuo, laboratorios químicos.

El aire de la categoría AE4 no puede ser empleado como aire de recirculación o transferencia.

4.- Los tubos o conductos de extracción deberán tener una altura mínima de 2,50 mts. desde la cubierta del edificio.

#### **Artículo 5.- Actividades e instalaciones industriales de tipo menor compatibles con la zonas o áreas residenciales.**

1.- Serán consideradas actuaciones compatibles con el uso residencial todas aquellas actividades e instalaciones industriales de tipo menor que no ofrezcan riesgos ni causen molestias a las viviendas que puedan ubicarse en las zonas o áreas residenciales. A los efectos de determinar la compatibilidad de la actuación o actividad con la zonificación residencial deberán aplicarse los siguientes criterios o cumplirse las siguientes condiciones:





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

**Ayuntamiento de Lepe** Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.
- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- Que no se trate de una actividad al por mayor.
- Que no genere ruidos incompatibles con el uso residencial.

2.- Siempre que se cumplan los condicionantes señalados, a título enunciativo y no limitativo se consideran compatibles con las zonas residenciales actividades como obradores de confitería y pastelería, lavanderías, imprentas, aparcamientos, laboratorios, talleres de costura, punto y textiles, y de reparaciones de calzado, relojería, electrónica, cristalería, carpintería, vidrios, electricidad, fontanería, orfebrería y similares.

### **Artículo 6.- Cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los locales.-**

1.- El cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios establecidas en la normativa serán obligatorias para los locales nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los locales existentes.

2.- Excepcionalmente, podrán otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en la normativa de accesibilidad, siempre





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Ayuntamiento de Lepe Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de obras a realizar en locales existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

b) Que las condiciones físicas del edificio o construcción en la que se sitúa el local o por cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

3. En cualquier caso, cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad preexistentes y se ofrecerán soluciones alternativas a las estipuladas en las mismas, incluidas, en su caso, ayudas técnicas.

4. Se admite la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores, rampas u otros elementos, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

### **Artículo 7.- Necesidad de estudios y ensayos acústicos.**

1.- Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, licencia o medio de intervención administrativa en la actividad que corresponda, la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente y con el contenido establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

2. En las autorizaciones, licencias administrativas, medios de intervención administrativa en la actividad o, en su caso, en la calificación ambiental contemplada por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que corresponda, se determinarán las condiciones específicas y medidas correctoras que deberán observarse en cada caso en materia de ruidos y vibraciones.





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 19/02/2024.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Ayuntamiento de Lepe Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo/ESO/FJCO

**Expediente:** 12064/2001

**Asunto:** Instrucción n.º 1/2024 Condiciones de los locales de uso no residencial

Una de estas medidas podrá consistir en la obligación de presentar un ensayo acústico a requerimiento del Ayuntamiento de Lepe, que podrá exigirse durante la ejecución del proyecto o el ejercicio de la actividad una vez autorizada. La exigencia del ensayo acústico habrá de estar motivada y fundamentarse, principalmente, en el grado de molestias que se produzcan por ruidos y vibraciones como consecuencia de la actividad concreta.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,  
JEFE SERVICIO DE URBANISMO  
Fdo: Eladio Serrano Orta.

