

CONSULTA URBANÍSTICA 54/2005

FORMULADA: DISTRITO DE CENTRO
FECHA RECEPCIÓN: 25 de Noviembre de 2005 (269)
ASUNTO: ASEOS DE PERSONAL Y/O ALMACENES SITUADOS FUERA DEL PROPIO LOCAL.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En los cascos antiguos de las grandes ciudades existen pequeños locales situados en la planta baja de edificios residenciales, que carecen dentro del mismo local de algunos servicios exigibles para su normal funcionamiento, tales como aseos de personal o almacenes. Para solventar estas carencias, en ocasiones dichos aseos o almacenes se ubican en cuartos o estancias situadas en otro lugar de la finca y a los que se accede a través de elementos comunes de la finca y sin acceso directo ni a la vía pública ni al local.

Dado que dichos recintos aparentemente incumplirían el art. 7.1.7 de la NBE CPI-96 y el art. 7.1.30.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 (cuando se ubican en plantas distintas de la baja), surge la siguiente duda:

- 1. ¿Sería factible conceder la licencia de instalación de actividades y funcionamiento a dichos locales con los servicios de personal y/o almacenes situados fuera del local?*
- 2. En caso afirmativo, ¿qué condiciones serían exigibles a los aseos o almacenes?*

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de sección de Licencias del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:

El Plan General define, en su art. 6.7.4-2, el concepto de *local* como *el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.*

Por otra parte, los artículos 6.8.3 y 6.8.8. de las NN.UU contemplan *los servicios higiénicos* como una dotación obligatoria para los locales en que se desarrolle un uso o actividad, con las características y número que exija la normativa sectorial aplicable.

El Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, aplicable por remisión del art. 7.1.2-4 de las NN.UU del PGOUM, establece en el punto 6º del Anexo V que los lugares de trabajo dispondrán de retretes, dotados de lavabos, situados en las proximidades de los puestos de trabajo.

Asimismo, como menciona el Distrito, el art. 7.1.7-b de la NBE CPI-96 exige que en los establecimientos de uso comercial contenidos en edificios de otros usos, los recorridos de evacuación serán independientes y estarán separados del resto del edificio mediante elementos constructivos con una resistencia al fuego al menos igual a la exigida a los elementos que delimitan al establecimiento.

De todo lo expuesto anteriormente se concluye que no es posible admitir aseos de personal o almacenes que se ubiquen en dependencias que no colinden con el local o que estén comunicadas atravesando elementos comunes de la finca, excepto en el caso de los aseos agrupados, admitidos en el art. 6.8.8-2.d con las matizaciones en la consulta 12/2003 del Servicio de Sanidad y Consumo del Área de Coordinación Territorial

Con independencia de lo anterior hay que aclarar que por *almacén* puede también entenderse, excepto que la normativa sectorial aplicable a la actividad exija características específicas y/o superficies mínimas, como son por ejemplo la Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación o la Ordenanza Reguladora de

Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se consumen comidas y bebidas, mobiliario cuya función principal es almacenar como son estanterías, vitrinas o armarios dentro del local.

También será admisible que un local que colinde con otro destinado a la actividad de almacén utilice parte del mismo, siempre como complemento del almacén que obligatoriamente deba disponer en el interior del local de acuerdo con la normativa de aplicación, ya que no existe inconveniente en intercomunicar dos locales destinados a distintas actividades, con las medidas de seguridad de protección contra incendios adecuadas, en virtud del apartado 3º del nº 188 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en sesión celebrada el 26 de julio de 2001 (B.A.M de 24 de enero de 2002).

Para aquellos locales cuya actividad sea consumo de bebidas y comidas, se estará a lo dispuesto en el artículo 6º de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en los Establecimientos donde se consumen bebidas y comidas, que exige que todas las dependencias estén situadas en el mismo local. Si se utilizase otro local con licencia para almacén que sirviese a la actividad, en ningún caso podría sustituir al almacén que obligatoriamente debe estar situado en el local donde se ejerce la actividad.

* * *