

CONSULTA URBANÍSTICA 51/2006

FORMULADA: DISTRITO DE LATINA
FECHA RECEPCIÓN: 7 de septiembre de 2006 (206/2006)
ASUNTO: GALERÍA DE ALIMENTACIÓN SIN LICENCIA DE ACTIVIDAD Y
FUNCIONAMIENTO. C/ BENICASIM Nº 2 C/V A C/ FRANCISCO BRIZUELA.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En la C/ Benicasim nº 2, sita en el distrito de Latina, existe una Galería Comercial que no cuenta con licencia de actividad y de funcionamiento. Requerida a los interesados la documentación pertinente y consultados los antecedentes que hubiere en este Ayuntamiento, sólo se ha podido recabar la documentación que se adjunta.

A la vista de todo ello, ruego nos informen sobre la documentación aportada, y en su caso, si sería preciso requerir a los interesados las licencias municipales pertinentes, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, que dichas licencias son condición indispensable para que los distintos puestos de la galería obtengan sus licencias respectivas, y además existiendo una situación en la galería grave desde el punto de vista sanitario y de medio ambiente, toda vez que el cuarto de basuras de la misma tiene escasas dimensiones y se utiliza como almacén, mientras que los cubos de basura se acumulan en un patio comunitario.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de sección de Disciplina Urbanística del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

A la vista de las cuestiones planteadas en la presente consulta y en lo referente, exclusivamente a los aspectos urbanísticos recogidos en la misma, se parte de una situación de un local, en concreto, una Galería Comercial, de la que no consta la existencia de la correspondiente licencia urbanística, de actividad y de funcionamiento.

Conforme a la documentación aportada, tras la consulta de antecedentes realizada por el Distrito, se comprueba que en los archivos municipales no hay constancia de la necesaria licencia urbanística para el desarrollo de la actividad de la Galería Comercial.

En este sentido, hay constancia únicamente de una autorización para la instalación de la Galería Comercial, de fecha 15 de abril de 1964, cuya eficacia quedaba subordinada a la observancia de una serie de condiciones, entre las cuales se recogía la de obtener, por parte de la Entidad solicitante, *la “licencia correspondiente de los Servicios Técnicos Municipales para ejecutar las obras de adaptación de la planta al destino por el mismo pretendido”* y sin *“prejuizar la concesión de la licencia de apertura que obligatoriamente deberán proveerse todos y cada uno de los titulares de los establecimientos de que consta la citada Galería de Alimentación”*.

A la vista del contenido de esta autorización parecería adecuado solicitar a los interesados las licencias urbanísticas que en su día se debieron otorgar para autorizar la ejecución de las obras y el funcionamiento de la actividad. En caso de que no se atienda este requerimiento estaremos en un supuesto de ejercicio de actividad sin licencia urbanística, lo cual, debería dar lugar al inicio del correspondiente expediente de disciplina urbanística para el reestablecimiento de la legalidad urbanística, teniendo en cuenta las reglas de prescripción previstas para actividades continuadas en el artículo 237 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En relación con la consulta formulada a este Servicio de Coordinación de Sanidad y Consumo, referida a determinadas circunstancias que concurren en la Galería de Alimentación sita en calle Benicasim, 22 y en especial de la situación derivada de las escasas dimensiones del cuarto de basuras que conlleva su utilización como almacén y el uso del patio comunitario como cuarto de basuras, desde este Servicio se informa lo siguiente:

El último Reglamento de Galerías de Alimentación de 31 de marzo de 1976, quedó derogado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de marzo de 1981, en los siguientes términos:

“Visto el expediente de derogación del Reglamento de Galerías de Alimentación de 31 de marzo de 1976 y previa deliberación de los asistentes, la Comisión acordó por unanimidad elevar al Excmo. Ayuntamiento Pleno, para su aprobación, si procede, el siguiente dictamen:

- 1. Derogar el Reglamento de Galerías de Alimentación actualmente en vigor aprobado por Acuerdo Plenario de 31 de marzo de 1.976.*
- 2. Las Galerías de Alimentación cuyos expedientes se encuentran en tramitación o que estén ya en funcionamiento se regirán respectivamente por los Reglamentos vigentes en la fecha de iniciación del expediente o que sirvieron de base para concederles la autorización de funcionamiento”.*

A partir de ese momento las Galerías de Alimentación además de regirse por el Reglamento que les fueran de aplicación, han de observar las prescripciones contenidas en la Ordenanza de Comercio Minorista de Alimentación (B.O.C.M. 28.04.03), por considerarse en función de su naturaleza comercial comercios agrupados o colectivos según la siguiente definición incorporada en el artículo 4.3 b):

“Se entenderá por establecimientos comerciales minoristas agrupados o colectivos aquellos integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como, los centros comerciales integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando, en ambos puestos, se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran establecimientos agrupados: Mercados de Distrito, Centros Comerciales de Barrio, Galerías de Alimentación y, en general, las Agrupaciones Comerciales”.

La Ordenanza de Comercio Minorista de Alimentación establece en su artículo 16.2 la obligatoriedad de que se disponga de cuarto de basuras en los siguientes términos:

“Los establecimientos del comercio minorista de la alimentación dispondrán de un cuarto de basuras de dimensiones suficientes, convenientemente aislado y dotado de medios e instalaciones que garanticen el mantenimiento de las condiciones idóneas para su uso (ventilación, toma de agua, desagüe...), en el que deberán ubicarse los contenedores de residuos hasta su recogida por el servicio de Limpieza.

Dicho cuarto de basuras en ningún caso podrá comunicar directamente con las zonas de manipulación o almacenamiento de alimentos, ni constituir, por su emplazamiento y/o estado de conservación y mantenimiento, foco de contaminación o insalubridad”.

Y apartado 6 del mismo artículo 6 del mismo artículo, se refiere a los establecimientos agrupados de la siguiente manera:

“En los establecimientos agrupados, el cuarto de basuras podrá ser común para todos los establecimientos integrados en los mismos, siempre y cuando se atenga a las disposiciones previstas en el presente artículo”.

Igualmente en su Disposición Transitoria Segunda la Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación establece lo siguiente:

“Los establecimientos del comercio minorista de la alimentación con licencia de instalación de actividades y, si procede, de funcionamiento anterior a la entrada en vigor de esta Ordenanza, en trámite de concesión o aquellas que sean objeto de renovación por cambio de titular, deberán adaptarse a lo dispuesto en la misma a partir de la fecha de su entrada en vigor, salvo en lo referente a superficies mínimas, vestuarios y aseos, que podrán mantenerse en la forma establecida en la licencia urbanística que las ampare, siempre que se garantice la higiene y seguridad alimentaria. En caso contrario, los servicios técnicos competentes definirán las medidas a adoptar”.

Por ello en el caso de dicha Galería si las condiciones sanitarias así lo aconsejan debe instalarse un cuarto de basuras con dimensiones suficientes y dotado de los elementos legalmente previstos; obviamente los cubos de basura no deben almacenarse en otro lugar que no sea la dependencia citada.

El último Reglamento de Galerías de Alimentación ya citado y hoy derogado establece las condiciones para la instalación de Galerías de Alimentación y la obligatoriedad de que los puestos dispongan de la preceptiva licencia urbanística con cierta prescripción, según lo establecido en los artículos 38 y 39.

“Art.38. En las Galerías de Alimentación, y de acuerdo con el artículo 50 del Reglamento del Comercio Minorista de la Alimentación, todos los puestos estarán sujetos a licencia municipal de instalación, apertura y funcionamiento, para cuyo otorgamiento es requisito indispensable el previo visado del contrato a que se refiere el artículo anterior.

Art. 39. En todo caso, la validez de las licencias de instalación, apertura y funcionamiento que se concedan a los usuarios de puestos que integran la Galería de Alimentación queda condicionada a la vigencia de la autorización de funcionamiento de la Galería de Alimentación. Esta condición se hará constar expresamente en aquéllas licencias”.

Todo ello con independencia de la autorización de instalación y funcionamiento con la que deben contar en su calidad de agrupamiento de comercios minoristas, instalados en un solo recinto y con servicios comunes, entre los que se encontraría el cuarto de basuras. Respecto a la superficie de esta dependencia obligatoria el artículo 20 del Reglamento de 1.976 establecía lo siguiente:

“Art. 20. En orden al depósito de basuras para la instalación de las Galerías de Alimentación se exigirán los siguientes requisitos técnicos:

- a) Las Galerías de Alimentación dispondrán de un recinto para el depósito de basuras, que tendrá una superficie mínima equivalente a la que resulte de multiplicar el número total de puestos de la Galería de Alimentación por el índice 0,5 metros cuadrados.*

- b) *Tanto las paredes como el suelo del recinto destinado a recepción de basuras estarán recubiertos de material impermeable y fácilmente lavable.*

El recinto estará dotado de grifo de agua corriente, en el que se acoplará una manga de sección suficiente para el lavado de sus paredes y suelos. La presión del agua del lavado no será inferior a 1,5 atmósferas.

El suelo del recinto tendrá pendiente hacia el sumidero conectado a la red general de alcantarillado para facilitar el desagüe de las aguas del lavado.

- c) *El recinto dispondrá de puerta metálica de cierre hermético que asegure la contención de las emanaciones producidas por las basuras que en él estuvieran retenidas, disponiendo asimismo, y a estos efectos, de ventilación adecuada. Sin perjuicio de otras soluciones técnicas de eficacia similar, una ventilación adecuada del cuarto de basuras consistirá en una toma de aire exterior dispuesta a 20 centímetros del suelo, con sección 1/20 de la planta, protegida con una tela metálica contra insectos, y un equipo extractor de aire, conectado a un conductor vertical de evacuación por encima de la cubierta. Este sistema será independiente para el cuarto de basuras y garantizará un mínimo de 20 renovaciones/hora. Del sistema de acondicionamiento de aire, al recinto de basuras se llevará un ramal sin retorno que suministre la energía frigorífica suficiente para que en dicho recinto no se supere la temperatura de 25°.*
- d) *Los recipientes de basuras, que serán normalizados y herméticos, se colocarán sobre soportes que los eleve 15 centímetros aproximadamente del suelo para posibilitar la limpieza del recinto.*

En los anteriores Reglamentos de Galerías de Alimentación de 26 de noviembre de 1965, 31 de mayo de 1967 y 30 de diciembre de 1971 se establecía la obligatoriedad de instalación de cuarto de basuras como elemento común de la Galería.

Por tanto desde el punto de vista higiénico-sanitario se puede concluir que en una Galería de Alimentación es obligatoria la instalación de un cuarto de basuras de dimensiones adecuadas en función del número de puestos.

Las dimensiones deberán ser las necesarias para que se almacenen los recipientes, circunstancia que deberá justificarse y que en establecimientos con licencia, podrá exigirse en base a la necesidad de garantizar la seguridad alimentaria e higiénica de los establecimientos.

En cuanto a las condiciones de suelos, techos y ventilación, toma de agua y desagüe entre otros deberán ajustarse al Reglamento de Galerías de Alimentación y Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación.