

Ref: c.u. 73/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza relativa a la actividad de uso industrial clase almacenamiento en un local donde se distribuyen pequeños recintos o almacenes para alquilarlos a terceros para la guarda de productos o enseres.**

Con fecha 25 de noviembre de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza sobre las consideraciones a realizar sobre la viabilidad para implantar en un local de 325,53 m<sup>2</sup> ubicado en la c/ Calanda, 19 desarrollado en planta baja y sótano primero una actividad de almacenamiento distribuida en pequeños recintos o almacenes para alquilarlos a terceros para la guarda de productos o enseres.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Licencia:

- Solicitud de Licencia Urbanística con nº de expediente 118/2010/4993 para la implantación de la actividad mercantil de alquiler de 42 pequeños almacenes a empresas y particulares para la guarda de productos o materiales de cualquier tipo, con las obras necesarias de acondicionamiento y reestructuración puntual en un local ubicado en la c/ Calanda, 19 desarrollado en planta baja y sótano primero.

### Normativa:

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU)
- Código Técnico de la Edificación ,(CTE)
- Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, (RSCIEI)

### Informes

- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## **CONSIDERACIONES**

La actividad objeto de la consulta, desde el punto de vista urbanístico, se corresponde con un uso industrial, clase almacenaje, tipo I. El local se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a; por lo que, conforme al art. 8.3.12.1.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, esta actividad se permite en el régimen de usos complementarios; sin perjuicio de las limitaciones o prohibiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación y en especial la relativa a la seguridad en caso de incendios.

La actuación proyectada, según se define en el proyecto de solicitud de la licencia y que se acompaña con la consulta, consiste en realizar en un local diáfano resuelto en planta baja y planta de sótano primero una redistribución y organización de su espacio interior para crear 42 pequeños recintos o almacenes con superficies comprendidas entre 4,40 y 7,06 m<sup>2</sup> en la planta de sótano, resolviendo la comunicación entre las dos plantas con una escalera y un montacargas. El objeto de la actuación es la implantación de la actividad mercantil de alquiler de estos pequeños almacenes a empresas y particulares para la guarda de productos o materiales de cualquier tipo.

El local resultante constará de una planta baja de 4,96 m<sup>2</sup> y frente de fachada de 2,91 m, con vestíbulo de acceso escalera y montacargas de comunicación con la planta inferior, y una planta de sótano donde se desarrollan los almacenes resuelta en dos sectores de incendio diferenciados con una superficie construida de 236,35 y 62,90 m<sup>2</sup> respectivamente y una superficie útil de almacenes en cada sector de 161,45 y 41,85 m<sup>2</sup> respectivamente.

Ante este planteamiento el Distrito pregunta como primera cuestión si es viable la división de la parte del local bajo rasante en diferentes recintos con una única salida.

A este respecto la viabilidad sólo estará condicionada por la ocupación previsible de la actividad y de los recorridos de evacuación disponibles de modo que se garantice la evacuación del local; observando que para este caso, tanto por ocupación máxima previsible como por longitud de recorridos de evacuación, no sería exigible más de una salida.

Como segunda cuestión se solicita criterio para determinar el nivel de riesgo intrínseco para este tipo de almacenamientos; toda vez que en el proyecto se caracteriza la actividad con un nivel de riesgo intrínseco Bajo 2 siguiendo el procedimiento del apartado 3 del Anexo I del Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, (en adelante RSCIEI); pero con una estimación de los productos almacenados y cantidades de éstos como de cargas de fuego y coeficientes de peligrosidad, aparentemente aleatorias y sin mucha justificación. Además en el

informe emitido por el Departamento de Prevención de Incendios solicitado por el Distrito en la tramitación del expediente se indica que *“en esta clase de almacenamientos indeterminados, no se puede garantizar una limitación del tipo ni de la cantidad de materia almacenada, en consecuencia, tampoco se puede controlar su nivel de riesgo, que podría alcanzar incluso el nivel de riesgo alto; por la experiencia acumulada en este Departamento en el estudio de otras actividades similares, el resultado del nivel de riesgo intrínseco de este tipo de actividades no sería nunca inferior al grado medio”*; concluyendo en dicho informe que *“no es autorizable la ubicación de la actividad solicitada en el local de referencia”*.

Desde esta Secretaría se estima, en coincidencia con el Departamento de Prevención de Incendios, que en este tipo de almacenamientos se estará ante una gran variedad en la naturaleza de los productos, que además varían constantemente en el tiempo, dependiendo de cada uno de los clientes que alquilen estos recintos o pequeños almacenes, (particulares, empresas para almacén de stock o archivos, almacén de material o herramientas de autónomos, etc). Esto dificulta sobre manera el cálculo del nivel de riesgo intrínseco de la actividad; puesto que el mismo estará en función en cada momento de las características térmicas de los materiales almacenados (poder calorífico, inflamabilidad, etc.).

El nivel de riesgo intrínseco de cada sector se evalúa a partir de la densidad de carga de fuego, ponderada y corregida, de dicho sector que depende de la carga de fuego, aportada por cada m<sup>3</sup> de cada zona con diferente tipo de almacenamiento existente en el sector de incendio, según la siguiente expresión:

$$Q_s = \frac{\sum_1^i q_{vi} C_i h_i s_i}{A} R_a \quad (\text{MJ} / \text{m}^2) \text{ o } (\text{Mcal} / \text{m}^2)$$

donde:

- $Q_s$  = densidad de carga de fuego, ponderada y corregida, del sector o área de incendio, en MJ/m<sup>2</sup> o Mcal/m<sup>2</sup>.
- $C_i$  = coeficiente adimensional que pondera el grado de peligrosidad (por la combustibilidad) de cada uno de los combustibles (i) que existen en el sector de incendio.
- $R_a$  = coeficiente adimensional que corrige el grado de peligrosidad (por la activación) inherente a la actividad industrial que se desarrolla en el sector de incendio, producción, montaje, transformación, reparación, almacenamiento, etc

- $q_{vi}$  = carga de fuego, aportada por cada  $m^3$  de cada zona con diferente tipo de almacenamiento (i) existente en el sector de incendio, en MJ/m<sup>3</sup> o Mcal/m<sup>3</sup>.
- $h_i$  = altura del almacenamiento de cada uno de los combustibles, (i), en m.
- $s_i$  = superficie ocupada en planta por cada zona con diferente tipo de almacenamiento (i) existente en el sector de incendio en m<sup>2</sup>.

Los valores de la carga de fuego, por metro cúbico  $q_{vi}$ , aportada por cada uno de los combustibles, pueden obtenerse de la tabla 1.2 recogida en el Anexo I del RSCIEI.

Los valores del coeficiente de peligrosidad por combustibilidad,  $C_i$ , de cada combustible pueden deducirse de la tabla 1.1, del Catálogo CEA de productos y mercancías, o de tablas similares de reconocido prestigio cuyo uso debe justificarse. Ejemplos de  $C_i$  típicos de productos, según el Catálogo CEA:

$C_i = 1,60$  (Alto): Alcoholes, Barnices, Licores, Fluor, Gasolina, hidrógeno, Petróleo, PVC moldeable.....

$C_i = 1,30$  (Medio): Aceites lubricantes, Azúcar, Azufre, Café, Cartón, Caucho, Celulosa, Corcho, Madera Paja, Papel, Tabaco, Tejidos.....

$C_i = 1,00$  (Bajo): Amoniaco, Yeso, Cemento, Hormigón, Jabón, Lejía.....

Los valores del coeficiente de peligrosidad por activación,  $R_a$ , pueden deducirse de citada tabla 1.2. Ejemplos típicos de este coeficiente para almacenamientos de productos asimilables a papelería, material de oficina, materiales sintéticos, madera mezclada o variada, esquis, colchones, papel, tejidos y textiles en general según la referida tabla es de valor 2. Cuando existen varias actividades de almacenamiento en el mismo sector, se tomará como factor de riesgo de activación el inherente a la actividad de mayor riesgo de activación, siempre que dicha actividad ocupe al menos el 10 % de la superficie del sector; por lo que se puede asegurar que para un almacenamiento de productos tan indeterminado el riesgo de activación de valor 2 ocupará una superficie superior al 10 % de la del sector.

En aplicación del RSCIEI, Anexo I, tabla 1.3, para una densidad de carga de fuego ponderada y corregida,  $Q_s$ , de 850 MJ/m<sup>2</sup> el nivel de riesgo intrínseco es medio tipo 3; correspondiendo este nivel de riesgo, por ejemplo, a que el 2,8 % del volumen del almacenamiento este ocupado por materiales sintéticos; a un 4 % ocupado por madera variada o mezclada; a un 14,50 % de productos que por analogía puedan ser asimilables a almacenamiento de papelería o un 12 % a material de oficina; a un 3 % ocupado por colchones, etc. En consecuencia y dado que el volumen de almacenamiento de este tipo de productos que perfectamente se podrían dar en este tipo de almacenes, es improbable que no

se tenga alguna de las fracciones citadas con volúmenes superiores a los citados; por lo que coincide con lo apuntado por el Departamento de Prevención de Incendios como órgano competente y especializado en la materia.

A modo de ejemplo, con los datos facilitados en el proyecto, se refleja en las siguientes tablas el porcentaje mínimo de varias fracciones de productos, con relación al volumen del conjunto de almacenes con las que se obtendría un nivel de riesgo intrínseco medio tipo 3, densidad de carga de fuego ponderada y corregida,  $Q_s$ , de 850 MJ/m<sup>2</sup>:

	<b>S<sub>útil</sub> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>h<sub>altura libre</sub> (m)</b>	<b>V<sub>útil</sub> almacén (m<sup>3</sup>)</b>	<b>S<sub>construida</sub> (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Sector 1, S1</b>	161,45	3,00	484,35	236,35
<b>Sector 2, S2</b>	41,85	2,60	108,81	62,90

	<b>q<sub>vi</sub></b>	<b>C<sub>i</sub></b>	<b>R<sub>a</sub></b>	<b>% volumen producto S1</b>	<b>% volumen producto S2</b>
<b>Materiales sintéticos</b>	5900	1,3	2	2,70	3,2
<b>Madera mezclada o variada</b>	4200	1,3	2	4,00	4,50
<b>Tejidos en general</b>	2000	1,3	2	8,00	9,50
<b>Colchones</b>	5000	1,3	2	3,20	3,8
<b>Papelería</b>	1100	1,3	2	14,5	17,00
<b>Material oficina</b>	1300	1,3	2	12,30	14,5
<b>Papel</b>	10000	1,3	2	1,6	1,9

Si la estimación se hace en relación a la cantidad de producto por m<sup>2</sup> de superficie útil de almacén, a modo de ejemplo, se puede indicar las siguientes cantidades con las que se alcanzaría un nivel de riesgo intrínseco medio tipo 3, las cuales se observa que son relativamente bajas:

$$Q_s = \frac{\sum_1^i G_i q_i C_i}{A} R_a \text{ (MJ / m}^2\text{) o (Mcal / m}^2\text{)}$$

	$q_{i,i}$ (MJ/kg)	$C_i$	$R_a$	masa, en kg, del combustible en cada $m^2$ sector
<b>Cartón, madera, papel</b>	16,7	1,3	2	28,66
<b>Poliéster, polietileno, caucho</b>	42	1,3	2	11,40
<b>PVC</b>	21	1,6	2	18,52

Aunque las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio a esta actividad se satisfagan con el cumplimiento de RSCEI, el Documento Básico DB-SI, seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, utilizado de modo comparado, clasifica, según la tabla 2.1, a los almacenes de elementos combustibles (p. e.: mobiliario, lencería, limpieza, etc.) como locales y zonas de riesgo especial medio integrados en edificios cuando el volumen construido sea  $200 < V \leq 400 \text{ m}^3$  y riesgo alto, cuando  $V > 400 \text{ m}^3$ .

Una vez analizado el nivel de riesgo intrínseco de la actividad, el cual es poco probable que no sobrepase el nivel bajo, se hace necesario indicar la caracterización de este establecimiento de uso industrial por razón a su configuración y ubicación con relación a su entorno, conforme al apartado 2 del Anexo I del RSCIEI, que se corresponde con una configuración TIPO A, (establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean estos de uso industrial ya de otros usos).

Con relación a la caracterización del establecimiento y el nivel de riesgo intrínseco determinado anteriormente, en aplicación del apartado 1. *Ubicaciones no permitidas de sectores de incendio con actividad industrial* del Anexo II del RSCIEI, se observa que esta actividad no se permite en las siguientes condiciones:

**“1. Ubicaciones no permitidas de sectores de incendio con actividad industrial.**

*No se permite la ubicación de sectores de incendio con las actividades industriales incluidas en el artículo 2:*

- a. **De riesgo intrínseco alto, en configuraciones de tipo A, según el anexo I.**

- b. De **riesgo intrínseco medio, en planta bajo rasante, en configuraciones de tipo A**, según el anexo I.
- c. De **riesgo intrínseco, medio, en configuraciones de tipo A**, cuando la longitud de su fachada accesible sea inferior a cinco m.

(...)"

Como tercera y última cuestión el Distrito plantea si la actuación se puede autorizar con una única licencia urbanística o si por el contrario se requieren 42 licencias, una para cada recinto de almacén a disponer.

En este caso la actividad mercantil de la entidad titular de la solicitud de la licencia a desarrollar en el local o establecimiento objeto de esta consulta consistirá en alquilar a terceros, (empresas o particulares), unos espacios perfectamente delimitados y diferenciados del local para la guarda de los productos o enseres que éstos estimen oportuno, por lo que cuando la actividad a implantar sea para el desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica), es decir un único titular, como es este caso, y se ubique en un conjunto de piezas de un local o establecimiento, la solicitud de licencia urbanística para la implantación de la actividad y, en su caso, las obras necesarias para ello, se debe tramitar en un único procedimiento que conlleve una única resolución.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- o La división de la parte del local bajo rasante en diferentes recintos con una única salida es viable, cuando por la ocupación previsible de la actividad y de los recorridos de evacuación disponibles se garantiza la evacuación del local.
- o En coincidencia con el Departamento de Prevención de Incendios, en este tipo de almacenamientos se estará ante una gran variedad en la naturaleza de los productos, que además varían constantemente en el tiempo, dependiendo de cada uno de los clientes que alquilen estos recintos o pequeños almacenes. Esto dificulta sobre manera el cálculo del nivel de riesgo intrínseco de la actividad; puesto que el mismo estará en función en cada momento de las características térmicas de los materiales almacenados (poder calorífico, inflamabilidad, etc.). En cualquier caso, se estima que es poco probable que este tipo de almacenamiento no sobrepase el nivel de riesgo intrínseco bajo; debiendo estar, en todo caso, a lo informado por el Departamento de

- Prevención de Incendios como órgano especialista y con competencias en la materia.
- Cuando el objeto de la actuación es la implantación de la actividad mercantil de alquiler de pequeños almacenes o recintos dispuestos en un local a empresas y particulares para la guarda de los productos o materiales de cualquier tipo que estimen oportuno, la solicitud de licencia urbanística para la implantación de esa actividad y, en su caso, las obras necesarias para ello, se debe tramitar en un único procedimiento que conlleve una única resolución; es decir una única licencia urbanística.

Madrid, 09 de diciembre de 2010