

Ref: c.a. 05/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad sobre la posibilidad de considerar la puerta de acceso a un local, que no dispone de otros huecos al exterior, a efectos del cumplimiento sus condiciones de ventilación.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Normativa:

- Norma Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación. Sección HS 3 “Calidad del aire interior” del Documento Básico DB HS “Salubridad”

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la consulta formulada mediante correo electrónico en fecha 29 de septiembre de 2010, plantea la problemática surgida en aquellos locales destinados a actividades económicas en los que la ventilación se resuelve de forma natural pero que, por lo reducido de su fachada a vía pública, su único hueco al exterior es la puerta de acceso. En estos casos, surge la duda sobre la posibilidad de admitir la puerta de acceso para dar cumplimiento a las condiciones de ventilación del local o, por el contrario, como parece ser el criterio de algunos Distritos, no considerar la puerta del local a estos efectos, porque ésta permanece cerrada durante el ejercicio de la actividad, exigiendo la incorporación de rejillas o montantes permanente abiertos.

Tanto las condiciones de ventilación como de iluminación de los locales de uso no residencial se regulan en el artículo 6.7.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), que en su apartado 1 establece que: “Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial

dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente serán naturales”. Por otro lado, el artículo 6.7.6 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., de forma más genérica, especifica que la ventilación de piezas y locales puede resolverse, sin perjuicio de otras limitaciones normativas, mediante varias soluciones entre las que se encuentra la ventilación natural directa, definida como aquella que se realiza “mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior”

A la vista de los preceptos normativos citados, se infiere directamente que la ventilación natural de los locales de uso no residencial no sólo es admisible, sino que es la solución preferente, y que ésta se realiza mediante huecos abiertos o practicables al exterior. Consiguientemente, puesto que la puerta de acceso al local es, sin discusión alguna, un hueco practicable al exterior, no hay razón alguna para no considerarla para dar cumplimiento a las condiciones de ventilación del local. A mayor abundamiento, al margen de la literalidad de la norma, que no deja lugar a la duda, debe aclararse que no existe diferencia práctica entre una puerta y una ventana en cuanto a su capacidad de aporte y renovación de aire, pues ambas pueden estar abiertas o cerradas, y al igual que nada obliga a que la ventana esté permanentemente abierta, nada debe oponerse a que la puerta esté normalmente cerrada.

Por otro lado, aunque la Sección HS 3 “Calidad del aire interior” del Documento Básico DB HS “Salubridad” del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), no es directamente aplicable a locales de uso no residencial, en su apartado 3.1.1.2 indica que: “Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de un sistema complementario de ventilación natural. Para ello debe disponerse una ventana exterior practicable o una **puerta exterior.**” Se observa, por tanto, que el CTE equipara e iguala, a efectos de condiciones de ventilación, las puertas con las ventanas practicables, lo que reafirma la conclusión antes expresada.

No obstante, debe matizarse que, lógicamente, lo expuesto no es válido en aquellos supuestos en los que la normativa sectorial de aplicación exija que los huecos de ventilación natural se mantengan permanentemente abiertos durante el ejercicio de la actividad, o en aquellos otros en los que sus especiales condiciones descarten la alternativa de la ventilación natural al no poder disponer de huecos abiertos directamente al exterior.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

Cuando la ventilación de un local de uso no residencial se realice de forma natural, salvo que la normativa sectorial de aplicación exija que los huecos de ventilación se mantengan permanentemente abiertos, la puerta de acceso del local deberá considerarse a efectos del cumplimiento de las condiciones de ventilación, aunque ésta sea el único hueco existente en la fachada del local.

Madrid, 30 de septiembre de 2010