

Ref: c.a. 07/2010

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EN RELACIÓN A LA EXIGENCIA DE ACCESO INDEPENDIENTE DESDE EL EXTERIOR EN LOCALES DE PLANTA BAJA.

Con fecha 20 de octubre de 2010 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente una consulta formulada telefónicamente sobre requisito de exigir acceso independiente a los locales ubicados en la planta baja de un edificio para la implantación de usos compatibles.

ANTECEDENTES

Normativa:

- 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 Establecimientos Industriales.
- Ordenanza del Comercio Minorista de Alimentación.
- Ordenanza de Centros de Cuidado y Recreo Infantil.
- Decreto 18/2008, de 6 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten primer ciclo de Educación Infantil en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERACIONES

La situación de los usos complementarios en un edificio se determina en las Normas Zonales y ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. En cualquier caso, el art. 7.1.4 de las NNUU exige acceso independiente desde el exterior en situaciones de plantas inferior a la baja, primera y plantas piso, (excepto para la clase de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas), no haciéndose extensiva esta exigencia a locales en planta baja, lo que permite que el acceso pueda realizarse por el portal de la finca cuando estos locales no surjan de una obra de nueva edificación o reestructuración general, tal y como se establece en el art. 7.2.8.2-b ii de las NNUU.

Por otro lado, el art. 6.9.9 de las NNUU establece que los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.

A este respecto, el CTE establece en el DB-SI 3 – Evacuación de ocupantes, que “ ... los establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Hospitalario, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m², si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deberán tener sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste, pudiendo comunicar sus salidas de emergencia con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.”

Analizando el ámbito de aplicación del CTE , en el art.2 de la Parte I del mismo establece que el CTE se aplicará a las obras de nueva construcción (excepto aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas), a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes y cuando se pretenda cambiar el uso característico en edificios o establecimientos, aunque ello no implique necesariamente la realización de obras.

Consecuentemente, si tenemos un local en un edificio existente que no haya cambiado el uso (siguiendo el criterio de usos establecido por el CTE y no por las NNUU), no será aplicable el CTE y por tanto el local puede tener acceso por el portal, si es por ahí por donde lo tenía.

Por otro lado, hay que tener en cuenta la normativa sectorial específica de ciertas actividades para las que se exige el acceso independiente.

Así por ejemplo, el art. 4 de la Ordenanza de los Centros de cuidado y recreo infantil establece que los centros de nueva creación podrán ubicarse en locales de edificios con otros usos cuando su acceso al local sea independiente al resto del edificio.

Igualmente, el art. 7 del Decreto 18/2008, de 6 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten primer ciclo de Educación Infantil en el ámbito de la Comunidad de Madrid, establece como requisito específico de estos centros su ubicación en locales con acceso independiente y de uso exclusivamente educativo en el horario escolar.

Asimismo, el art. 34 de la Ordenanza del Comercio minorista de alimentación determina que todos los establecimientos dispondrán de entradas y salidas directas a la vía pública o espacios abiertos.

Del mismo modo, el apartado 6.2 del Anexo II del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, establece que cuando en un edificio de tipo A coexistan actividades industriales y no industriales, deberá contar con una salida independiente del resto del edificio si el número de empleados del establecimiento industrial es superior a 50 personas.

CONCLUSIÓN

En función de lo anteriormente indicado y conjugando las disposiciones del Plan General y del CTE, esta Secretaría considera que:

- Los locales en planta baja de un edificio de nueva planta o que haya surgido de una obra de reestructuración general, su acceso se resolverá siempre con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.
- Los locales en planta baja de edificios que no han surgido de obra de nueva planta ni reestructuración general y en los que se pretende la implantación de una actividad como uso complementario en un local preexistente se plantean dos situaciones:
 - o Si el local estaba destinado a un uso de los fijados por el CTE y el acceso era por el portal, se podrán hacer cambios de actividad dentro de ese uso manteniendo el acceso por el portal.
 - o Si el local estaba destinado a un uso de los fijados por el CTE y la actividad que se pretende implantar no pertenece a dicho uso, si será exigible el acceso independiente siempre que se trate del uso comercial o publica concurrencia, y cuando la superficie construida del local sea superior a 1500m² en el caso del uso docente, hospitalario, residencial público o administrativo.

No hay que olvidar que a estos efectos los usos son los establecidos por el CTE.

Madrid, 20 de octubre de 2010