

Ref: c.u.a. 24-11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con diversas cuestiones relativas a la implantación de almacenes para alquilar a terceros.

Con fecha 2 de noviembre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la que se cuestionan diferentes aspectos relacionados con la implantación de almacenes con el objeto de alquilarlos a terceros, planteando, entre otras, la posibilidad de ubicarlos bajo rasante.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Normativa:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSIEI).
- Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DB-SI del CTE)

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Hortaleza (C.U.73/2010)

CONSIDERACIONES:

El Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSIEI), conforme el artículo 2, es de aplicación a la implantación de almacenamientos industriales, definidos como cualquier recinto, cubierto o no, que de forma fija o temporal, se dedique exclusivamente a albergar productos de cualquier tipo.

De acuerdo con el Anexo II del citado Reglamento, en configuraciones tipo A (establecimiento industrial ubicado en edificio con otros establecimientos de cualquier tipo), bajo rasante sólo se permite la ubicación de una actividad industrial cuando su riesgo intrínseco es bajo.

Para conocer el nivel de riesgo intrínseco del establecimiento industrial es necesario calcular la densidad de carga de fuego ponderada y corregida, siendo imprescindible para ello conocer el tipo y la cantidad de los materiales que se pretenden almacenar y de esta forma conocer la carga de fuego aportada por cada m³ de material combustible almacenado, así como el coeficiente de peligrosidad por combustibilidad y por activación cuyo valor depende directamente del tipo de material.

Tal y como se fundamentó en la consulta urbanística c.u. 73/10 resuelta por la Secretaría Permanente, y en coincidencia con el Departamento de Prevención de Incendios, en el caso de la actividad de almacenaje objeto de la consulta, al tener como finalidad su arrendamiento a terceras personas, no es posible conocer el tipo de material combustible a almacenar ni la cantidad del mismo, por lo tanto no se puede realizar el cálculo de la carga de fuego ponderada y corregida ni en consecuencia justificar el nivel de riesgo del almacén, el cual, según el informe del Departamento de Prevención de Incendios y en base a la experiencia acumulada por este Departamento en el estudio de actividades similares, en ningún caso sería inferior al grado medio, pudiendo incluso alcanzar el nivel de riesgo alto.

Por todo lo anterior, de la misma forma que para la implantación de cualquier establecimiento industrial se calcula el nivel de riesgo con el objeto de admitir su ubicación y establecer las medidas correctoras correspondientes en función del mismo, éste debería de calcularse para la actividad proyectada, no siendo suficiente, como no lo es para el resto de las actividades industriales, limitar la carga de fuego y la altura de almacenaje, todo ello independientemente de las labores de inspección y control que se realicen por parte del Ayuntamiento una vez que se esté ejerciendo la actividad, con el objeto de comprobar que la actividad se ajusta a la licencia concedida.

Por lo tanto, y mientras no sea posible asignar el tipo de material combustible que se pretende almacenar así como la cantidad aproximada del mismo, estos almacenes deberían considerarse al menos de riesgo medio y en consecuencia no admitir su ubicación bajo rasante en configuraciones tipo A.

En relación con el resto de asuntos planteados en la consulta referentes a la división en pequeños almacenes de un recinto de almacén existente en la planta sótano de un edificio de uso industrial/oficinas, con el fin de que estos nuevos almacenes proyectados den servicio tanto a las oficinas del propio edificio como a terceras personas, se informa lo siguiente:

En el supuesto de dividir el recinto de almacén en diferentes almacenes con el objeto de arrendarlos a terceras personas, se trataría de una implantación de

actividad que, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, no sería admisible su ubicación en planta inferior a la baja por no ser posible justificar su nivel de riesgo.

Por lo tanto, suponiendo que los distintos almacenes que surgen de la división del almacén actual estén vinculados a la actividad de oficina del edificio, la actuación pretendida no implicaría la implantación de una actividad, considerándose en este caso una modificación de la licencia actual y por lo tanto no sería exigible acceso independiente.

En relación con el hecho de admitir la ubicación de los almacenes, vinculados a la actividad de oficina, en planta inferior a la baja teniendo en cuenta que su nivel de riesgo es medio, habría que tener en cuenta en primer lugar como esta recogido en la licencia actual el almacén que se pretende dividir, de forma que si la actuación pretendida no implica un aumento de superficie o un aumento del nivel de riesgo intrínseco del mismo, no serían de aplicación las exigencias establecidas en el RSIEI, según la disposición transitoria única del mismo, y por lo tanto sería admisible la ubicación bajo rasante tal y como está autorizado en la licencia concedida.

Asimismo, en el caso de que la carga de fuego total del almacenamiento sea inferior a 3 millones de MJ (720.000 Mcal), conforme el artículo 2 del RSIEI, no sería de aplicación el citado reglamento, debiendo justificarse el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el DB-SI del CTE, constituyendo en este caso el almacén un local de riesgo especial que deberá cumplir las exigencias establecidas para ellos en función del riesgo, pero no existiendo la prohibición expresa de su ubicación bajo rasante.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

La implantación de pequeños almacenes para alquilar a terceras personas, dado que se trata de un establecimiento industrial del cual se desconoce el tipo y la cantidad de material combustible a almacenar y en consecuencia no se puede justificar un nivel de riesgo bajo del establecimiento, éste se considerará al menos de riesgo medio y por lo tanto no sería admisible su ubicación en plantas bajo rasante en aplicación del RSIEI.

El RSIEI se aplicará a todo almacén de un establecimiento destinado a oficina cuando su carga de fuego total sean igual o superior a tres millones de MJ. Cuando el almacén tenga una carga de fuego inferior, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el DB-SI del CTE, no estando en este caso prohibida expresamente su ubicación bajo rasante. .

En el supuesto de dividir en varios almacenes un recinto de almacén ya autorizado en licencia, no serán de aplicación las determinaciones del RSIEI salvo que se aumente la superficie o el nivel de riesgo del mismo.

Madrid, 8 de noviembre de 2011.