

C.A.T.
Centro de Asesoramiento Tecnológico
C.O. Arquitectos C.M. delegación de Albacete
Martinez Villena nº 7, ALBACETE
Tif.: 967-211643 , Fax: 967-214890



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
LICENCIAS DE ACTIVIDAD
Fax.: 967 59 61 51

Estimados Señores :

Nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitarles la siguiente información.

Es de interés para nuestros colegiados aclarar a la hora de redactar un proyecto de adecuación y reforma y de actividad para un local con uso terciario, comercial u oficinas, varios aspectos, para lo cual nos referiremos previamente a los artículos del P.G.O.U. de Albacete y NBE.CPI-96 :

P.G.O.U._ALBACETE

TITULO V. CONDICIONES DE LOS USOS **SECCION PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

Art. 5.2.5. Uso terciario

2.1. Clase comercial.

2.1.3. Condiciones. (apartados c) y e) y NOTAS).

2.2. Clase oficinas.

2.2.3. Condiciones generales. (apartado a)).

NBE CPI-96 (Protección contra incendios)

Art. 19.2.2. Compartimentación.

Art. 10.3. Vestíbulos previos.

Atendiendo a lo que se menciona en estos artículos agradeceríamos nos contestaran a las siguientes cuestiones :

I. Cuando se plantean los servicios a disponer en función de metros cuadrados, ¿ estos son útiles o construidos ?.

Los metros cuadrados a tener en cuenta, ¿ de qué estancias deben considerarse, de todo el local o sólo de determinadas zonas, y cuales serían estas de ser así (de público, administración, almacén, aseos, etc...) ?.

II. Los establecimientos no alimentarios (bares, cafeterías y restaurantes) se menciona que se asimilarán a los alimentarios de similar superficie.

¿ Cuáles serían estos establecimientos alimentarios, partiendo de que en el - Art. 2.1.2. Clasificación del uso terciario - sólo se mencionan en la categoría C los productos alimentarios y a partir de superficies > 450 m2. ?.

III. Partiendo de un local que cumple la NBE CPI-96, con recorridos de evacuación < 25 metros, sin ser los aseos locales de riesgo especial ni constituir sector de incendio independiente, formando parte del mismo del propio local, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento según Ordenanzas del P.G.O.U. de Albacete (no por necesidades de protección contra incendios), ¿ es obligatoria la colocación de puerta de acceso a dicha zona ?. De ser así, ¿ en qué norma y artículo se menciona ?.

¿ Puede accederse a esta zona de aislamiento a través de cortina ?.

¿ Podría bastar con conseguir un espacio arquitectónico que evitara vistas directas de los aseos, sin cerrarlo con puerta, con lo que además se facilitaría la evacuación de olores de los servicios al facilitar el movimiento del aire sin crear una zona previa cerrada ?. Pensamos que esta sería la solución más conveniente. Para mejor explicación, les enviamos unos croquis de lo que pensamos son unos planteamientos acertados.

En espera de su contestación, que comunicaremos a nuestros colegiados para su conocimiento, junto a este escrito ya cursado, aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo, atentamente

Centro de Asesoramiento Tecnológico.
Colegio Oficial de Arquitectos de ALBACETE

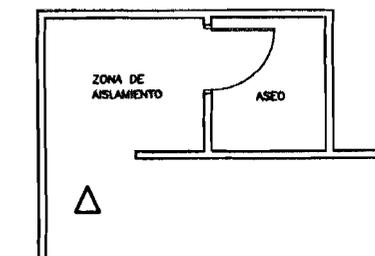
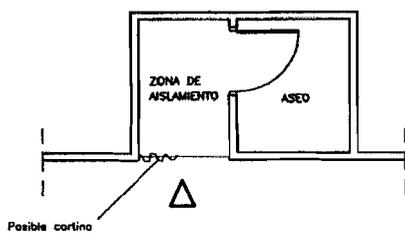
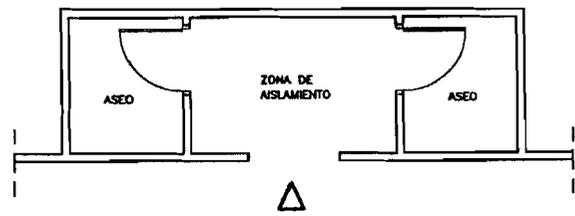
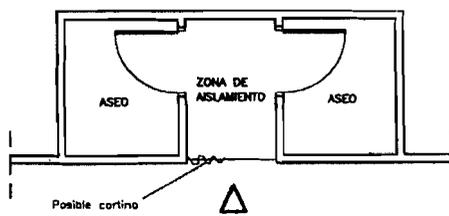
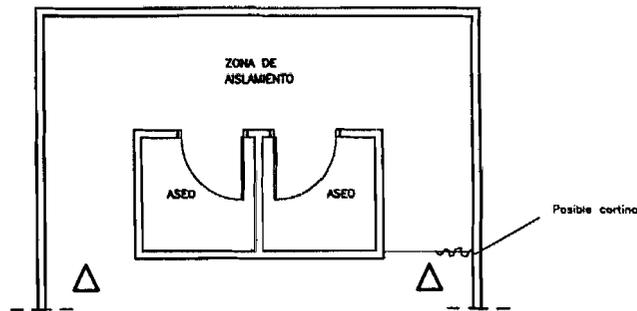
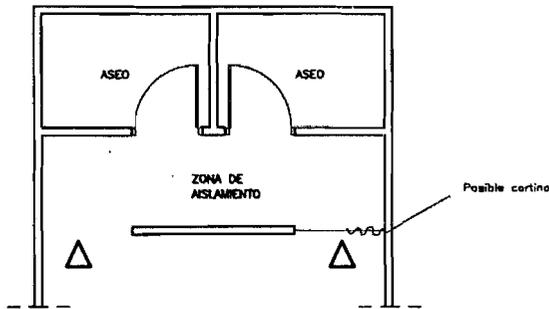


Local que cumple con la NBE CPI-96, con recorridos de evacuación < 25 metros, sin ser los aseos locales de riesgo especial ni constituir sector de incendio independiente, formando parte del mismo del propio local, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento según Ordenanzas del P.G.O.U. de Albacete (no por necesidades de protección contra incendios).

Vestíbulo y aseos adaptados a minusválidos.



Martínez Villena, 7



C.A.T.
Centro de Asesoramiento Tecnológico
C.O. Arquitectos C.M. delegación de Albacete
Martínez Villena nº 7, ALBACETE
Tlf.: 967-211643 , Fax: 967-214890

AYUNTAMIENTO DE ALBACETE
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
LICENCIAS DE ACTIVIDAD
Fax.: 967 59 61 51

Estimados Señores :

Nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitarles la siguiente información, que se suma a la remitida el pasado día 3 de enero del presente.

Es de interés para nuestros colegiados aclarar el siguiente aspecto, para lo cual nos referiremos previamente al artículo del P.G.O.U. de Albacete siguiente :

P.G.O.U._ALBACETE

TITULO V. CONDICIONES DE LOS USOS
CAPITULO 5.2. CLASIFICACION DE LOS USOS.
SECCION PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art. 5.2.5. Uso terciario

2.1. Clase comercial.

2.1.3. Condiciones. apartado c) :

"La altura de los locales comerciales será la específica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 3 metros. "

TITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.
NORMAS ZONALES.

-- NO SE ESPECIFICA EN NINGUNA NORMA ZONAL ALTURA MINIMA DE LOCALES COMERCIALES --

IV . ¿Cuál sería la altura mínima de los diferentes locales comerciales y en qué norma, ordenanza o articulado se recoge este aspecto ?.

En espera de su contestación, que comunicaremos a nuestros colegiados para su conocimiento, junto a esta consulta ya cursada, aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo, atentamente



Centro de Asesoramiento Tecnológico.
Colegio Oficial de Arquitectos de ALBACETE



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Unidad o Servicio: MEDIO AMBIENTE

Fecha: Albacete, 25 de abril de 2000

Asunto: Cdo. escrito

Nº: 16/2000 VAR.

R/S

Destinatario:

C.A.T (Centro de Asesoramiento Tecnológico)
C.O. ARQUITECTOS C.M. DELEGACIÓN DE
ALBACETE
C/ MARTÍNEZ VILLENA, 7
02001-ALBACETE



Carmen Ibáñez Martínez
- Jefa de Negociado

En contestación a su escrito de fecha 03-01-2000 adjunto
acompañó informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales,
en el que se da contestación a los distintos extremos solicitados.

EL TENIENTE-ALCALDE,



10/Mayo/2000



U.T. de Ingeniería de la Actividad
Albacete, miércoles 12 de abril de 2000

Informe de los Servicios Técnicos.

Vista la consulta formulada por la Delegación de Albacete del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, los técnicos que suscriben informan:

En la redacción de proyectos de actividad, además de la normativa indicada, en el escrito aludido (PGMOU y NBE-CPI 96), debe tenerse en cuenta otra normativa que puede afectar a las condiciones del establecimiento concreto sobre el que se solicite licencia, no obstante pasamos a contestar los puntos I, II, III y IV, de los escritos remitidos.

Sobre el punto I. Usos comercial y oficinas.

Tal y como indican en su escrito, el PGMOU no especifica si la superficie a tener en cuenta para la dotación de aseos, es superficie útil o construida, siendo el criterio de los técnicos que suscribe, que la superficie a tener en cuenta debe ser la útil total.

Sobre el punto II. Uso comercial.

El art. 2.1 "Clase comercial", fija las condiciones que deben cumplir los usos comerciales sin distinción de si son alimentarios o no, entendiéndose por tanto que es superfluo que el PGMOU, indique que "*los bares, cafeterías y restaurantes, se asimilarn a los alimentarios de igual superficie*" cuando como hemos dicho esta Norma no exige unas condiciones especiales (otras sí) para los establecimientos alimentarios. Por tanto entendemos que la interpretación de este párrafo debe ser que "*los bares, cafeterías y restaurantes, se asimilarn a los comerciales de similar superficie, estando sometidos a su reglamentación específica, actuando estas normas como subsidiarias*". Para mayor abundamiento el PGMOU dentro del Uso de Salas de

Reunión, incluye a los bares, restaurantes y cafeterías remitiendo en cuanto a sus condiciones, entre otros, al uso comercial.

Sobre el punto III. Vestíbulo de independencia en Aseos del uso comercial y de oficinas.

El PGMOU (junto con otras normativas), prohíbe que los aseos con que se doten los comercios y oficinas, comuniquen directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Por tanto no será válida toda solución que no evite una comunicación directa y no sirva de aislamiento del aseo con el resto de los locales.

Sobre el punto IV. Altura de locales comerciales.

La altura mínima de los locales, vendrá dada por la reglamentación específica que en cada caso sea de aplicación, remitiéndonos a ella. No obstante, a continuación se adjunta una tabla resumen con las alturas mínimas exigidas por las Normas de mayor uso, debiéndose tener en cuenta, en la redacción del proyecto, que en la tabla adjunta no se incluye toda la normativa que puede afectar a la actividad concreta que se pretenda implantar.

| ALTURAS LIBRES MINIMAS DE LOCALES | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------|---|
| Uso | Altura | | Normas de consulta |
| Comercial | P. Baja | 2,5 m | DMS. RD 486/97 Anexo I aptdo.2. |
| | Sótano o semi-sótano | 3 m | Art. 5.2.5 de la Ordenanza General del PGMOUA |
| Oficinas | De Centros Trabajo | 2,5 m | DMS. RD 486/97 Anexo I aptdo.2 |
| | Cat. 1º | 2,5 m | Art. 5.2.5 de la Ordenanza General del PGMOUA |
| | Cat. 2º | 2,6 m | |
| | Cat. 3º | 2,7 m | |
| Espectáculos públicos | 3,20 m - 2,80 m | | RGPEPAR art. 10 |
| Garaje – aparcamiento | 2,20 m | | Art. 5.2.7 de la Ordenanza General del PGMOUA |
| Locales de trabajo | 3 m | | RD 486/97 Anexo I aptdo.2 |
| Servicios de C. de trabajo | 2,5 | | |

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Albacete, lunes 13 de marzo de 2000

