

REF.: LICENCIAS URBANISTICAS
EXpte.: 1913/2019 L.U. (Asto. 2539=2019)
AGN/YMM

A LA COMISIÓN EJECUTIVA

Con fecha 22 de octubre de 2019, por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanísticas, se ha emitido informe relativo a determinar los criterios a seguir al objeto de otorgar licencias, para la adecuación y puesta en funcionamiento de establecimientos cuyas actividades se desarrollan sin cerramiento al exterior en fachada, o siendo éste abatible, su tenor literal es el siguiente:

“Por la inspección de Guardia Central. Línea Verde. del Cuerpo de Policía Local, se ha denunciado la proliferación de la construcción y puesta en funcionamiento de establecimientos cuyas actividades se desarrollan sin cerramiento al exterior en fachada.

Al objeto de dar solución a los problemas provocados de ruidos, olores y molestias a vecinos denunciados en época estival de primavera y verano, se emite el presente

INFORME

Con el objeto de crear zona de esparcimiento en la antesala de acceso a los locales o bien disponer de un espacio diáfano agradable al consumidor desde la vía pública, o expender productos directamente al exterior, está aumentando la tipología de locales carentes de cerramiento de fachada, que en muchas ocasiones desembocan en la presentación de denuncias por las molestias causadas.

Examinadas las distintas normas que concurren e inciden en el diseño de los locales sin cerramiento exterior, destacamos las siguientes:

1.- Normativa urbanística

a) En primer lugar, podemos encontrar distintos artículos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 19 de julio de 2006, que directa o indirectamente, podrían determinar la prohibición de estas actuaciones, al menos en algunas zonas: artículos 7.4.4.3, 7.4.5, 7.4.6, 9.2.9.1.e), 9.2.9.1.f); 10.2.10.4 y 10.2.12.d) (recinto histórico protegido), este especialmente establece que “los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno...”; 12.2.6.1, 12.2.7 (s sensu contrario), 12.2.16. (calificación de “Centro Histórico”) .2 “la fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para

Código Seguro De Verificación:	xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amparo Guerrero Nuñez	Firmado	13/11/2019 14:11:19
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==		



la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales”, .4 “La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición ...” y .5 “Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda **el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada**”; y 2.3.1, 2.3.3, 2.4.1.c, 2.4.1.d), 2.4.3 y 2.4.5 (Anexo II-A).

b) Por otra parte, el Código Técnico de la Edificación también contiene artículos cuya aplicación se opondría a la autorización de soluciones constructivas de cerramientos abiertos: 13.1, 14 y 15.2; H0-2.1.2, apéndice E y Criterio 1 del apartado IV (DB-HE); HR-1.2.1.1 (DB-HR); y HS1-2.3 (DB-HS).

c) En el caso de actividades donde se manipulen, expongan o vendan alimentos, estos deberían asimismo protegerse de los agentes exteriores debidamente, lo cual se contrapone a la inexistencia de fachada, de acuerdo con la numerosa reglamentación higiénico-sanitaria existente.

Por último cabe mencionar la posibilidad de que, existiendo mostradores enrasados con la alineación, se esté disponiendo de la vía pública para usos privativos sin disponer del título habilitante.

2.- Normativa contemplada en la Ordenanza Reguladora de Obras y Actividades (OROA) aprobada el 27 de diciembre de 2017.

El anexo VIII de la OROA ya establece en el apartado 1 del epígrafe denominado “Condiciones exigibles a todas las actividades” que éstas se habrán de desarrollar **manteniendo cerrados sus puertas y huecos al exterior**, siendo más claro el apartado 3 del epígrafe “Condiciones generales exigibles a los establecimientos”, donde se establece que, a efectos de dar cumplimiento a las exigencias de aislamiento térmico y acústico, **“todo local interior ha de ser estanco (...) separado por fachadas, cubiertas u otros elementos constructivos del espacio exterior”**. En este sentido, el apartado b) del epígrafe “Desarrollo de las actividades” vuelve a incidir sobre la cuestión, al establecer como uno de los principios de funcionamiento de éstas el “prevenir y evitar (...) las transferencias de contaminación de un medio a otro”, lo cual, tanto en contaminación acústica como atmosférica, tampoco se logra si se carece de fachada.

Por su parte, e incidiendo en este aspecto, el artículo 87.3.c) de la OROA considera el tipo infractor que consiste en “el funcionamiento de las actividades con puertas, ventanas u otros huecos abiertos al exterior”.

3.- Normativa contemplada en la Ordenanza contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones (OCCARV) de 29 de octubre de 2014

Esta ordenanza incluye determinaciones que, de forma directa o indirecta exigen claramente la disposición de fachadas que delimiten físicamente a los establecimientos.

Código Seguro De Verificación:	xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amparo Guerrero Nuñez	Firmado	13/11/2019 14:11:19
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==		



Entre los artículos que de forma directa inciden en esta cuestión, podemos mencionar, en primer lugar, el apartado B.2 del Anexo X de la OCCARV, que establece lo siguiente: "como regla general los elementos constructivos separadores de las actividades dispondrán del aislamiento acústico suficiente para cumplir los límites de inmisión y transmisión de ruido establecidos en la ordenanza, sin perjuicio de los aislamientos acústicos mínimos exigidos en este artículo a determinadas actividades"; por tanto, si el local carece de fachada difícilmente podrá darse cumplimiento a esta exigencia.

En esta misma línea, el artículo 10.B.3 exige un **valor mínimo para el aislamiento acústico global en las fachadas de las actividades**; dicho valor mínimo (artículo 7.1.a) sería el resultante, en cada caso, de la obligación de no sobrepasar, durante el funcionamiento de las actividades, los límites acústicos que se establecen en el Anexo XI ("Límites de inmisión de ruido en el exterior (...) aplicables a las actividades"), el cual remite a la Tabla II.4 del Anexo II, en función del Área de sensibilidad acústica que corresponda, partiendo del nivel sonoro que, para cada actividad, se establece, a su vez, en el Anexo VII.

Es decir, en el caso normal de una actividad comercial ubicada en un sector de uso residencial¹, se tendría un nivel sonoro base mínimo de 75 dbA, siendo el límite de 55 dbA en períodos diurno y vespertino, y de 45 dbA en período nocturno; obviamente, si no existiese fachada alguna, y por ende, **ser nulo el aislamiento**, se sobrepasarían con creces (en 20 dbA, 20 dbA y 30 dbA en los respectivos períodos horarios) los límites establecidos. En este sentido, cabe recordar que el artículo 46.4 considera que **se produce un daño o deterioro para el medio ambiente o que se pone en peligro grave la seguridad o salud de las personas** si los referidos límites se sobrepasan en **más de 6 dbA²**.

En este mismo sentido, el citado artículo 10.B.3 insiste en la cuestión al establecer que "con objeto de mantener el valor del aislamiento acústico global en las fachadas de las actividades, éstas deberán funcionar con puertas y ventanas cerradas (...)"; por tanto, si el local carece de fachada difícilmente se podrá cumplir con esta exigencia.

Por otra parte, el artículo 10.B.6 exige, para determinadas actividades, incluso un sistema automático de retorno a posición de cierre en cada acceso o salida de la actividad, **para que en todo momento las puertas se encuentren cerradas³**. De hecho, el artículo 10.B.8 sólo permite como excepción las ventanas-mostradores en establecimientos de hostelería para uso exclusivo de camareros en veladores autorizados.

Cabe por último señalar que el artículo 46.2.f) considera infracción grave (sancionada por el artículo 47.1.b con multa entre 601 y 12.000 euros) "el funcionamiento de todo establecimiento con alguna puerta o ventana abierta, salvo las ventanas-mostradores que para uso exclusivo de camareros pudieran disponer aquellos establecimientos de hostelería que tuvieran autorizadas terrazas-veladores."

En definitiva, y como no puede ser de otra manera, la ausencia de una fachada permite que todo el ruido generado por una actividad, sea del tipo que sea, se traslade al espacio público, contribuyendo a aumentar el ruido ambiente y a contravenir los objetivos de calidad acústica.

Código Seguro De Verificación:	xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amparo Guerrero Nuñez	Firmado	13/11/2019 14:11:19
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==		



4.- Normativa contemplada en Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de 20 de julio de 2007

Este Reglamento, aprobado por Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, establece en su **Instrucción Técnica I.T. 3.8.4 “Apertura de puertas”**: “Los edificios y locales con acceso desde la calle dispondrán de un sistema de cierre de puertas adecuado, el cual podrá consistir en un sencillo brazo de cierre automático de las puertas, con el fin de impedir que éstas permanezcan abiertas permanentemente, con el consiguiente despilfarro energético por las pérdidas de energía al exterior, cuando para ello se requiera consumo de energía convencional para la generación de calor y frío por parte de los sistemas de calefacción y refrigeración”.

Así pues, existe prohibición expresa, en aquellos locales que dispongan de instalaciones de climatización, no sólo de que cuenten con cerramiento que los aisle físicamente del medio exterior, sino de que las puertas de acceso desde dicho exterior cuenten necesariamente con elementos que garanticen su cierre durante el funcionamiento, y ello, por obvias razones de ahorro energético.

Los locales a que nos referimos constituyen a su vez espacios de trabajo, por lo cual han de mantenerse climatizados (ventilados) y a temperatura comprendida entre 14 y 25 °C (apartado 3 del Anexo III del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril; “Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo”), rango inalcanzable en determinadas épocas del año en nuestra ciudad sin acondicionamiento.

A la vista de todo lo expuesto, **el diseño de locales careciendo de fachada físicamente conformada conculca diferentes normas**, principalmente, aunque no de forma exclusiva, de carácter medioambiental. Únicamente podrían admitirse sin fachada establecimientos que, por su especial tipología, no puedan contar con ellas (complejos deportivos al aire libre, quioscos, auditorios ocasionales en recintos abiertos, etc.)⁵, pero en ningún caso locales pertenecientes a edificios construidos donde se desarrollan actividades comerciales, recreativas o similares.

Por tanto, procedería elevar una circular relativa a los informes que se realicen sobre proyectos cuyo objeto sea la adecuación de locales y su actividad esté calificada ambientalmente, debiendo contemplar en todo caso los siguientes criterios en cumplimiento de la normativa urbanística y medioambiental:

- En la planta baja, donde se desarrollan los locales, se ha de mantener el mismo ritmo de macizos y huecos que en las planta superiores.
- Sólo será admisible como hueco de acceso, el de entrada al local, quedando el resto de huecos que se proyecten con un zócalo que impida que el mismo sea accesible, debiendo permanecer aquéllos fijos, sin ser abatibles.
- En zonas con la calificación CH y M, las fachadas deben disponerse sobre las alienaciones exteriores.

Es cuanto procede informar,

Sevilla a la fecha que figura a pie de firma
LA JEFE DE SERVICIO
Amparo Guerrero Núñez”

Código Seguro De Verificación:	xo9kkVd1Jl0/+I25iLkWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amparo Guerrero Núñez	Firmado	13/11/2019 14:11:19
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xo9kkVd1Jl0/+I25iLkWA==		



Por todo ello, el Gerente que suscribe, en el ejercicio de las competencias recogidas en el artículo 27.23 de los Estatutos, viene en formular la siguiente

PROPUESTA:

Primero.- Tomar conocimiento del informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanísticas de esta Gerencia con fecha 22 de octubre de 2019 por el que se establece el criterio de aplicación a seguir al objeto de otorgar licencia para la adecuación y puesta en funcionamiento de establecimientos, cuyas actividades se desarrollan sin cerramiento al exterior en fachada, o siendo este abatible.

Segundo.- Facultar ampliamente al Gerente para la ejecución de este acuerdo en el ejercicio de sus propias atribuciones.

EL GERENTE DE URBANISMO,
Fdo.: Rafael Márquez Berral.

Vista la anterior propuesta elévese a la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia.

EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA,
Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Código Seguro De Verificación:	xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amparo Guerrero Nuñez	Firmado	13/11/2019 14:11:19	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xo9kkVd1Jl0/+I25iLkwKA==			