

d) Los locales comerciales tendrán que disponer de forma individual de un retrete y lavabo. A partir de 100 m². de local se instalarán, con absoluta independencia, servicios para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Por su parte, el apartado h) de esta norma prevé que los locales y edificios comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica complementaria de la establecida en esta norma.

La primera observación que se puede realizar tras la lectura de esta norma, es que el Plan General, en principio, no distingue entre el carácter público o privado de los aseos.

En esta norma no se exige que el aseo sea accesible, sino solamente que el local esté dotado de dicha instalación.

La Ordenanza de Accesibilidad, en sus artículos 18 y 19 regula la exigencia de aseos accesibles en los locales de uso público de nueva planta, cuando la superficie de uso público de dichos locales sea superior a 200 m² útiles; en cuanto a los locales existentes, será exigible que se doten de dicho aseo (con respecto a los locales de titularidad privada) cuando la reforma afecte a más de un 50 por 100 de la superficie útil, o cuando se trate de obras de Normal o Gran Ampliación.

Por su parte, el R.D. 173/2010 (por el que se modifica el R.D. 314/2006) no establece cuándo un edificio, local, establecimiento o instalación debe contar con aseos, remitiéndose a la normativa sectorial o territorial correspondiente para que determine dicha obligatoriedad. Lo que sí establece es que cuando la norma sectorial o territorial exija un aseo, éste deberá ser accesible en la cantidad de un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

La interpretación integradora de las normas citadas, aplicando el criterio de flexibilidad en la aplicación de la norma que permite el art. 5 del R.D. 314/

2006, nos conduce, sobre la base de ser más estrictos en la accesibilidad de los aseos utilizables por el público, a establecer las siguientes conclusiones:

1.- El aseo de los locales comerciales de menos de 100 m² de superficie útil se considera de carácter privado, y de carácter público los aseos de los locales comerciales de más 100 m² de superficie útil, pues ese parece el sentido más razonable de la norma.

2.- Será obligatorio que los locales comerciales de nueva planta con superficie útil de atención al público superior a 100 m², cuenten con servicios públicos para señoras y caballeros, debiendo ser, al menos uno de ellos, accesible, pudiendo ser éste de uso compartido para ambos sexos.

3.- En cuanto a los locales existentes que cuenten con superficie útil de atención al público superior a 100 m², la obligatoriedad de la dotación, al menos, de un aseo accesible se exigirá de conformidad con los plazos de adaptación que se establezcan en la normativa aplicable, tanto de carácter autonómica como estatal, o cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando haya un cambio de titularidad, producida intervivos, en la actividad.

b) Cuando se realicen obras de reforma en el local y éstas afecten de forma generalizada a la distribución interior del mismo.

c) Cuando las obras que se realicen en el local afecten a la ubicación del aseo existente o a una ampliación del mismo.

2.b).- Aseos Accesibles en Edificios Administrativos.-

Con el mismo criterio que el expuesto para los locales comerciales, el servicio de retrete y lavabo que la norma 331 exige para los edificios administrativos privados, se entenderá que son de naturaleza privada cuando el local tenga una superficie útil de atención al público menor a 100 m², y de carácter público cuando esta superficie útil sea mayor a 100 m².