



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

### PLANTEAMIENTO

SE HACE PRECISO DETERMINAR SI DEBE ESTAR ABIERTA AL PÚBLICO LA DOTACIÓN EXIGIDA DE ASEOS EN LOS USOS COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

10 marzo 2025

### RESPUESTA

Se entiende que cuando las NN.UU. del PGOU establecen unas dotaciones mínimas exigidas de aseos, lo que se persigue es que éstos tengan un carácter público, porque de lo contrario se trataría de una regulación excesiva. Así pues, se interpreta que todos los aseos exigidos en los usos mencionados son de uso público.

Ahora bien, esto enlaza con la necesidad de que dichos aseos sean o no accesibles. Al respecto, debemos remitirnos a la interpretación formulada el 13 de marzo de 2009 por el Servicio de Accesibilidad y Patrimonio de la JCCM, donde se señalaba:

*“Dispone el artículo 11 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha, que: “a los efectos de la presente Ley, tienen la consideración de edificios de uso público los siguientes: (...) –Bares, restaurantes y establecimientos comerciales para uso al público con más de doscientos cincuenta metros cuadrados, si disponen de más de una planta, o cincuenta metros cuadrados, si están en planta baja. (...)”.*

*El artículo 8 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se pronuncia en idénticos términos.*

*Cabe señalar en primer lugar que, ciertamente, no son claros los términos en que se expresa nuestra normativa en este punto, y que el contenido de los preceptos señalados induce a confusión, si bien, en tanto*



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

*no se modifique la normativa en aras a una clara y única interpretación, el criterio seguido hasta el momento en este punto es el siguiente:*

*Si el establecimiento, instalación o edificio en cuestión se encuentra en planta baja y supera los 50 m<sup>2</sup> se considerará de uso público.*

*De existir más de una planta y superar los 250 m<sup>2</sup> tendrá la consideración de establecimiento, instalación o edificio de uso público.*

*Y tratándose del mismo supuesto, es decir de existir más de una planta, no superar los 250 m<sup>2</sup> pero si los 50 m<sup>2</sup> en planta baja, tendrá igualmente la consideración de establecimiento de uso público.*

*Este es el caso del supuesto planteado, que si bien la superficie total útil no alcanza los 250 m<sup>2</sup>, la planta baja si supera los 50 m<sup>2</sup> por lo que habrá que concluir que efectivamente ha de considerarse establecimiento de uso público y por tanto ha de cumplir con los parámetros establecidos en la normativa de accesibilidad de Castilla La Mancha.*

*Todo ello por entender que ha de hacerse una interpretación acorde con los principios, fines y objetivos de la normativa que regula la materia, además de considerar que es lo más lógico y proporcionado a la vista de la casuística que se nos ha ido planteando, ya que sería una paradoja que un local pequeño de una sola planta (ej. 70 m<sup>2</sup>) debiera cumplir y un local de 2 plantas que tuviera en planta baja (ej. 200 m<sup>2</sup>) y en la otra (ej. 40 m<sup>2</sup>), por no superar los 250 m<sup>2</sup> quedara fuera de normativa.*

*Cabe señalar finalmente que, ha de tomarse en consideración, en el cómputo de la superficie útil del local, los dos espacios a que se refiere el artículo 8.5 del Código de Accesibilidad, es decir, tanto los espacios comunitarios abiertos al público, como las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores. En definitiva, ha de tomarse en consideración, la superficie útil total.*

**CONCLUSIONES**



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

*Conforme al artículo 11 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla La Mancha, y el artículo 8 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, ha de considerarse como establecimiento, instalación o edificio de uso público, aquellos bares, restaurantes y establecimientos comerciales para uso al público con más de 250 m<sup>2</sup>, si disponen de más de una planta, y, en todo caso, cuando superen los 50 m<sup>2</sup> en planta baja.*

*De forma que en el supuesto planteado, objeto del presente informe, pese a no superar los 250 metros cuadrados entre las dos plantas, pero si alcanzar los 50 m<sup>2</sup> en planta baja, (todo ello teniendo en cuenta la superficie útil total), ha de considerarse establecimiento de uso público y por tanto ha de cumplir con las condiciones establecidas en la normativa de accesibilidad de Castilla La Mancha.*

*Lo que se manifiesta, salvo criterio mejor fundado en Toledo a 13 de marzo de 2009."*

Esto es, debe considerarse que la dotación exigida por las NNUU para aseos es con una finalidad de uso público. Y, al tiempo, esos aseos deberán ser accesibles si se cumplen los requisitos establecidos por la interpretación de la JCCM: a) que el local supere los 50 m<sup>2</sup> de superficie útil en planta baja; b) que el local disponga de más de 250 m<sup>2</sup> si dispone de más de una planta. En caso contrario, conforme a la citada interpretación, deberá disponer de aseos de uso público en la proporción señalada por las NNUU, si bien éstos no tendrán por qué ser accesibles.