

Ref: cua 19-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el AGLA sobre construcción de una escalera exterior en la zona de separación a lindero, en un edificio industrial.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Código Técnico de la Edificación. Incendios.

Con fecha 25 de abril de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad relativa a la posibilidad de construir una escalera exterior de emergencia con el último tramo basculante, dispuesta en la zona de separación a lindero de un edificio cuya construcción está amparada por licencia solicitada en el año 2001 (exp. n.º 117/2001/2839) otorgada con fecha de Decreto 2/09/2002.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante CTE).
- Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendios" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante DB SI).
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (en adelante RSCIEI/04).
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios (derogado) (en adelante NBE-CPI/96).
- Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, aprobado por el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio (derogado) (en adelante RSCIEI/01).
- Decreto 341/1999, de 23 de diciembre por el que se aprobó el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (derogado) (en adelante RPICM/99).
- Ordenanza de Prevención de Incendios (en adelante OPI).
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU)

Informes:

- Temas 331, Sesión 1/2009 de 28 de enero de 2009 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Temas 287 y 291, Sesión 45ª de 1 de junio de 2006 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente relativo a la posibilidad de construir una escalera exterior de emergencia con el último tramo basculante dispuesta en la zona de separación a lindero de un edificio situado en la c/ de Julián Caramillo, n.º 45 c/v a la c/ de Miguel Yuste, cuya construcción está amparada por licencia solicitada en el año 2001 (exp. n.º 117/2001/2839) otorgada con fecha de Decreto 2/09/2002. La parcela donde se levanta el edificio se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 9, grado 4.º, nivel a.

El edificio en cuestión cuenta con licencia de primera ocupación (exp. n.º 117/2004/5763, Decreto de fecha 03/03/2005) para uso industrial en planta baja y primera, uso de servicios terciarios, clase oficinas como asociado al industrial en plantas segunda y tercera, además, de dos plantas bajo rasante para garaje-aparcamiento. Por lo que, teniendo en cuenta el destino previsto, y a efectos de condiciones de seguridad en caso de incendio, el edificio se proyectó bajo las exigencias de seguridad prescritas para el uso industrial y el uso administrativo o de oficinas (y también para el uso aparcamiento) vigentes en ese momento, recogidas en respectivamente en el RSCEI/01, la NBE-CPI/96 y el RPICM/99.

La normativa vigente en estos momentos en materia de seguridad en caso de incendio y en concreto con relación a las exigencias básicas de evacuación de ocupantes (RSCIEI/04 y DB SI) establece exigencias equiparables a las recogidas en la normativa bajo la cual se proyectó el edificio. Reseñando, además, que la ocupación teórica para el uso administrativo obtenida aplicando la densidad de ocupación especificada en la NBE-CPI/96 (art. 6.2), era superior a la que se obtiene con el vigente el DB SI (apartado 2 de la Sección SI 3), puesto que la primera establecía una densidad de ocupación referida a la superficie construida y el DB SI la refiere a la superficie útil. Consecuentemente, de la normativa vigente no se deriva que sea necesaria la construcción de una nueva escalera en el edificio en su situación actual como medida correctora para adaptarle a unas nuevas exigencias básicas de evacuación.

Ante este escenario se formula una consulta urbanística sobre el cuestionamiento previo de las densidades de ocupación establecidas por el DB SI, en especial para el uso administrativo; puesto que se plantea que, por las configuraciones actuales de los espacios de trabajo en oficinas, se dan mayores ocupaciones teóricas que las obtenidas aplicando la densidad de ocupación indicada en la tabla 2.1 de la Sección SI 3.

Como ya se apunta en los comentarios, aclaraciones y criterios de aplicación de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda relacionadas con la interpretación y

aplicación del DB SI incorporados a la última versión del DB SI publicada, «*Las densidades de ocupación que establece la tabla 2.1 de SI 3-2 para el conjunto de una planta o zona y para algunos usos (Administrativo, Docente, Residencial Vivienda, hospitalización) son las mínimas aplicables para configuraciones típicas y tienen en cuenta las superficies proporcionales normales que dichas configuraciones tienen de zonas de circulación, archivos, salas de reunión, aseos, etc. No obstante, como el propio artículo indica, cuando sea previsible una ocupación mayor debe aplicarse esta...*». Esta ocupación de ser mayor es producto de una situación específica para un caso o actividad concreta a analizar en un proyecto también concreto, tal y como se desprende de los referidos comentarios,

«...

Cuando la configuración no sea típica, por ejemplo porque la planta contenga grandes archivos, muchas salas de reuniones de gran superficie, grandes zonas de circulación, etc., la aplicación de dichas densidades globales de planta o zona puede conducir a ocupaciones poco realistas, tanto por exceso como por defecto, por lo que en tales casos se debe calcular la ocupación de la planta diferenciando zonas y teniendo en cuenta que algunas de ellas es posible que no aporten ocupación propia: archivos, vestíbulos y zonas de circulación, almacén, etc.

La aportación en la documentación para la obtención de licencia de un plano de mobiliario con distribución de puestos de trabajo del que se deduzca una ocupación mayor que la resultante de aplicar la densidad global de la tabla 2.1, obviamente no obliga a que esa distribución sea inamovible, pero sí supone que dicha ocupación mayor es posible, por lo que obliga a que sea esta la que se aplique.»

Al tratarse de un edificio construido, si para una actividad específica con una determinada configuración y unos concretos requisitos de distribución de puestos de trabajo (que no se corresponde con el supuesto planteado) resultara una ocupación mayor que la resultante de aplicar la densidad global de la tabla 2.1, sería procedente que se aplicara esa ocupación mayor a efectos de dimensionar la anchura de los medios de evacuación: salidas, pasillos, escaleras, etc.

Si con motivo de esa ocupación mayor y siempre dentro del contexto de una situación concreta, resultara necesaria una nueva escalera de evacuación con las características indicadas en el DB SI, en el proyecto elaborado al objeto se debería justificar la posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista, por lo que esta nueva escalera no puede ejecutarse dentro de la línea de edificación (art. 6.3.6. c) de las NN. UU). En cualquier caso, *a priori*, dada la morfología de las plantas de piso y la superficie construida de las mismas (934,48 m² de superficie construida por planta) no se aprecian motivos o circunstancias de las que aparentemente resulte tal inviabilidad.

No obstante, en el edificio que trae causa la presente consulta, si para un caso concreto en el que se requiera una nueva escalera de evacuación, el proyectista acreditara que el hecho de disponerla en exterior adosada a fachada en la zona de separación a lindero resulta de agotar todas las soluciones técnicas o económicamente posibles, se podría permitir, al amparo del criterio interpretativo adoptado en el tema 331 de la CSPG, siempre que, por analogía con la instalación de ascensores en fachada ocupando espacio libre privado (temas 287 y 291), se respete la separación a los linderos de las fincas

colindantes o, aún incumpliendo estas separaciones mínimas, siempre que existan acuerdos con los colindantes afectados en los términos señalados en el art. 6.3.13 de las NN. UU.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, con base en los argumentos expuestos, en el edificio objeto de la consulta en su situación actual y para los usos autorizados en la licencia urbanística vigente no concurren circunstancias objetivas para admitir la construcción de una escalera exterior adosada a fachada ocupando espacio libre correspondiente a la separación a linderos.

Si en el edificio, como contenedor de los usos autorizados en la licencia urbanística vigente, en su situación actual se desea plantear la construcción de una nueva escalera para mejorar las prestaciones de evacuación de las plantas de piso, ésta se debería resolver dentro de la línea de edificación.

Madrid, a 06 de mayo de 2014