



Ref: CU 19-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán en relación con la posibilidad de disponer una escalera exterior de evacuación, adosada a la fachada exterior, ocupando espacio público.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Verde.

Con fecha 20 de abril de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de disponer una escalera exterior de evacuación, adosada a la fachada exterior, ocupando espacio público.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Licencias:



- Licencia de nueva planta tramitada en expediente número 523/1969/00045 concedida mediante Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 23 de octubre de 1969.

Acuerdos:

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 331, adoptado en sesión de 28 de enero de 2009.

HECHOS

Con fecha 3 de mayo de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán relativa a la ubicación de una escalera exterior de evacuación para dar servicio a un local destinado a oficinas situado en la planta segunda del edificio sito en el número 8 de la calle Orense, disponiéndose la misma adosada a la fachada posterior del edificio sobre la plaza de Manuel Gómez-Moreno.

La consulta se plantea por parte de los Servicios Técnicos del Distrito al encontrarse en tramitación en el mismo una consulta urbanística especial con número de expediente 106/2016/01967. En la documentación aportada junto a la consulta planteada el solicitante presenta tres opciones para disponer la citada escalera, opciones 1.a, 1.b y 2, indicándose por parte de los servicios técnicos del Distrito que *“presentan justificación suscrita por técnico competente de la inviabilidad de ejecutar una segunda escalera dentro de la edificación, al ocupar la totalidad de la baja los locales comerciales y el acceso independiente a las plantas de uso residencial; y la imposibilidad de proyectar la nueva escalera conforme al Acuerdo de la CSPG nº 331, de 28.01.2009 al interferir en la evacuación del local ubicado en planta baja dl edificio con huecos a la Plaza de Manuel Gómez-Moreno. Véase soluciones 1.a y 1.b”*

Por ello, los Servicios Técnicos del Distrito plantean si *“a la vista de lo expuesto, y de la documentación que se facilita. Se podría entender que concurren circunstancias excepcionales en su situación actual y para los usos autorizados en la licencia de construcción, para admitir la escalera exterior tal y como se solicita por los interesados en la solución 2, ocupando espacio público en la Plaza de Manuel Gómez- Moreno”*

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención:



El edificio sobre el que versa la consulta se ubica en el número 8 de la calle Orense, con fachada principal a dicha calle, y fachada posterior a la Plaza de Manuel Gómez-Moreno, encontrándose dentro de los límites del API 06.03 "Azca".

De acuerdo con los datos obtenidos de la licencia de nueva planta del edificio, tramitada en expediente número 523/1969/00045, el mismo se desarrolla en 3 plantas de sótano destinadas a garaje aparcamiento, planta baja comercial con fachada a calle Orense y baja comercial con fachada a la Plaza de Manuel Gómez-Moreno, plantas primera y segunda destinadas a oficinas, y diez plantas más destinadas a viviendas.

El local de oficinas para el que se solicita la instalación de la escalera de evacuación se ubica en planta segunda.

El Distrito plantea la viabilidad de la denominada "Posibilidad Escalera Exterior 2" incorporada en la documentación que acompaña a la consulta. Dicha solución consiste en disponer una escalera fija en todos sus tramos, adosada perpendicularmente a la fachada, sobre un paño ciego, ocupando espacio público en la denominada plaza de Manuel Gómez-Moreno, calificada en el Plan General de Ordenación Urbana como Dotacional Zona Verde Básica, con dos variables, una disponiendo un cierre del recinto a nivel de la plaza y otra sin este cierre.

En relación a la alternativa de escaleras exteriores para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio ya se pronunció la Comisión de Seguimiento del Plan General en la Sesión de 28 de enero de 2009, concretamente en su Acuerdo nº 331 en el que indica lo siguiente:

"En aplicación del criterio que deriva del apartado 3 del artículo 6.9.7 de las Normas Urbanísticas, con objeto de posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras exteriores para la evacuación de dichos edificios en situaciones de emergencia, adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial.

En todo caso, la ubicación y diseño de dichas escaleras, que no tendrán la consideración de salientes o vuelos regulada en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas, deberá minimizar su impacto urbanístico y cuando, agotadas otras posibilidades, el desembarque de las mismas se efectúe sobre vía o espacio público deberán disponer de un último tramo dotado de sistema basculante o desplegable, de fácil manejo, con la finalidad de no interferir la utilización pública consustancial a dichos espacios, liberando una altura mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros sobre la rasante de los mismos."



Por lo tanto, dado que en la solución planteada por el técnico de la consulta urbanística denominada “Posibilidad Escalera Exterior 2”, el último tramo de la misma, que desembarca sobre espacio público, lo hace directamente de forma fija y estable, sin disponer de sistema basculante o desplegable del mismo a fin de no interferir en la utilización del espacio público, no se puede considerar viable la misma dado que contraviene lo indicado en el citado Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Por otra parte en la propia documentación presentada por el técnico solicitante de la consulta plantea dos soluciones denominadas “Escalera Exterior 1.a y 1.b”, y en ambas el último tramo dispone de sistema basculante sin ocupar continuamente el espacio público tal y como indica el citado Acuerdo de la Comisión, incluso en el caso de la denominada escalera 1.b la proyección del último tramo se dispondría en la misma zona que la de la “Escalera Exterior 2”, sin aparente afección al local, por lo que si la escalera planteada como “Escalera Exterior 1.b”, tras haber agotado todas las posibilidades que no requieran la ocupación de espacio público respeta el resto de determinaciones establecidas en el citado Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General, así como las recogidas en el resto de Normativa de aplicación, se podría considerar como una solución viable.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación a la posibilidad de disponer una escalera exterior de evacuación, adosada a la fachada posterior de un edificio sito en el número 8 de la calle Orense, ocupando espacio público en la Plaza de Manuel Gómez Moreno, de conformidad con el informe técnico emitido, se considera que:

- De acuerdo con lo indicado en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 331, aprobado en la Sesión de 28 de enero de 2009, es posible la disposición de escaleras exteriores para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio incluso voladas rebasando la alineación oficial, tras haber agotado el resto de posibilidades, condicionándolas en ese caso, a que el último tramo deberá estar dotado de sistema basculante o desplegable, de fácil manejo, con la finalidad de no interferir la utilización pública consustancial a dichos espacios, liberando una altura mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros sobre la rasante de los mismos.
- La solución propuesta en la documentación incorporada en la consulta como “Escalera Exterior 2”, no cumple dicha condición, dado que el último tramo es fijo y apoyado directamente sobre el espacio público, por lo que no puede considerarse admisible en ninguna de las dos opciones presentadas para el mismo.



- En el caso de la solución propuesta en la documentación incorporada en la consulta como “Escalera Exterior 1.b” su último tramo si es basculante, por lo que en el caso de respetar el resto de condiciones indicadas tanto en el citado Acuerdo de la Comisión, como en la Normativa de aplicación, podría considerarse admisible la misma.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.