

S/R: CU 3/2019

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 3/2019, formulada por el Distrito de Centro en relación con la aplicación del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio de CTE y de las Condiciones de las Dotaciones de Servicio de los Edificios de la Normas Urbanísticas del PGOUM, a las intervenciones de transformación en viviendas de locales de oficinas contenidos en el edificio existente sito en c/ Silva nº 2, en el cual en la actualidad, y al amparo de su licencia de construcción, coexisten con el uso residencial el uso terciario en sus clases de oficinas y comercial.

Palabras Clave: Código Técnico de la Edificación. Uso residencial.

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Centro en fecha 20 de febrero de 2019, en relación con las cuales se **INFORMA**:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 1 Grado 5ª, nivel D.

Planeamiento:

- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE).

Acuerdos:

- Acuerdo nº 148 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CS PG) adoptado en sesión de 1 de junio de 2000.

Instrucciones:

- Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 523/1978/62160 concedida por Decreto de 22 de octubre de 1980, modificada por la de expediente nº 520/1983/23661 concedida el 8 de noviembre de 1985.

HECHOS:

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) incluye al edificio de la c/ Silva nº 2 dentro del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, sin otorgarle catalogación y regulándolo según las condiciones de la Zona 1 grado 5 y el nivel D de compatibilidad de usos. El edificio, que se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 523/1978/62160 y de su modificación de expediente nº 520/1983/2366, se compone de cuatro plantas de sótano y de diez plantas más ático sobre rasante. Además del garaje aparcamiento subterráneo, el edificio, tal como fue autorizado en las licencias citadas, contiene usos diversos: cinco locales de uso terciario comercial en dúplex entre la planta baja y el primer sótano, cuatro locales de uso terciario oficinas en cada una de las plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª, nueve viviendas y un local de oficinas en cada una de las plantas 7ª, 8ª y 9ª y cinco viviendas y un local de oficinas en la planta de ático. El edificio cuenta con una única escalera abierta y sin compartimentación en las plantas, al igual que sucede entre los distintos usos, de los cuales, el de mayor superficie útil es el terciario oficinas.

Actualmente se encuentran en tramitación en el Distrito de Centro tres solicitudes de licencia (expedientes nº 101/2017/05180, 101/2017/08606 y 101/2018/04923) para la transformación de tres de los locales de uso terciario oficina en uso residencial, con intensificación resultando doce nuevas viviendas. Considerando la configuración de usos del edificio, el Distrito interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias sobre el umbral de exigencia a las licencias solicitadas de las prescripciones del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio de Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE) y de las Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios de la Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONSIDERACIONES:

En cuanto a la aplicación del Documento Básico DB SI del CTE, en el artículo 2.5 de la Parte I del CTE se indica que: *“En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE”*. Por su parte, el apartado 5 de los Criterios Generales de Aplicación del DB SI del CTE contempla que: *“Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, este DB se debe aplicar a dicha parte, así como a los medios de evacuación que la sirvan y que conduzcan hasta el espacio exterior seguro, estén o no situados en ella. Como excepción a lo anterior, cuando en edificios de uso Residencial Vivienda existentes se trate de transformar en dicho uso zonas destinadas a cualquier otro, no es preciso aplicar este DB a los elementos de evacuación del edificio”*. Como se ve, en los cambios de uso parciales el DB SI del CTE no solo se aplica a la parte afectada por el cambio, sino también a los medios de evacuación que la sirven, excepto cuando se trata de convertir en viviendas locales de otros usos dentro de un edificio de uso residencial vivienda, supuesto en el que no es necesario adecuar los medios de evacuación. Así, como se ha expuesto, en los

edificios en los que el uso residencial vivienda coexiste con otros usos distintos, compartiendo con ellos los medios de evacuación, éstos no quedan obligados a su adaptación cuando locales de otros usos se convierten al residencial vivienda, con la evidente finalidad normativa de facilitar este tipo de intervenciones que reducen el riesgo del edificio sin imponerles condiciones de difícil o imposible cumplimiento.

El caso analizado del edificio de la c/ Silva nº 2, el cual aloja junto al uso residencial vivienda colectiva los usos terciario oficinas y comercial (usos residencial vivienda, administrativo y comercial para el DB SI del CTE) con medios de evacuación comunes para los diversos usos, la transformación propuesta de locales de oficinas en viviendas encaja en la excepción del apartado 5 de los Criterios Generales de Aplicación del DB SI del CTE, por lo que las condiciones de ese Documento Básico serán de aplicación a las zonas transformadas, pero no a los elementos de comunes de evacuación del edificio.

En cuanto a la aplicación del Capítulo 6.8 “Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios” de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según su artículo 6.8.2.1, son de aplicación a los inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. En el caso en estudio, el nivel de intervención es inferior al de obras de nueva edificación y reestructuración general, por lo que la aplicación de las condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios deberá estar en función de la transformación e intensificación de uso pretendida, de tal forma que las nuevas viviendas cuenten con las dotaciones preceptivas que les corresponden, aunque para ello sea necesario realizar adaptaciones o modificaciones en cuartos de servicio o elementos comunes del edificio. En el caso concreto de la dotación de servicio de aparcamiento, en el apartado 1 de la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, se explicita que en las obras que impliquen intensificación de uso con incremento del número de viviendas, como sucede en las intervenciones analizadas, deberá disponerse de esa dotación.

Debe aclararse que lo recogido en el Acuerdo 148 de la CS PG sobre la necesidad de la adaptación del uso o usos residenciales al conjunto del edificio, analizando el cumplimiento de los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como de la normativa de protección contra incendios y de medio ambiente, es de aplicación cuando el cambio de uso a residencial afecta a un edificio concebido con proyecto unitario para un uso distinto del residencial, supuesto distinto al del edificio de la c/ Silva nº 2 en el que el uso residencial estaba implantado de origen.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación con la aplicación del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio de CTE y de las Condiciones de las Dotaciones de Servicio de los Edificios de la Normas Urbanísticas del PGOUM a las intervenciones de transformación en viviendas de locales de oficinas ubicados en el edificio existente de la c/ Silva nº 2, se considera que:

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 5 de los Criterios Generales de Aplicación del DB SI del CTE, tratándose de un edificio de uso residencial vivienda en el que se transforman a ese uso locales ahora destinados al uso administrativo, las condiciones de este Documento Básico serán de aplicación a las zonas afectada por el cambio de uso, pero no a los elementos comunes de evacuación del edificio.
2. En función del nivel de intervención, según lo previsto en el artículo 6.8.2.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la aplicación de condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios estará en función de la transformación e intensificación de uso pretendida, de tal forma que las nuevas viviendas cuenten con las dotaciones preceptivas que les correspondan.
3. Tal como contempla el apartado 1 de la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, puesto que las intervenciones pretendidas implican intensificación de uso con incremento del número de viviendas exigencia, será exigible la dotación de servicio de aparcamiento.