

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

10/08/99  
TS/maa

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**

**INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMBERI

**CON FECHA:** 29 de julio de 1999

**INFORMADA POR:** Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

**ASUNTO:** Cubrición de una escalera en el espacio libre de parcela dentro de la Norma Zonal 3, con materiales translúcidos y fácilmente desmontables.

---

**TEXTO CONSULTA:**

“El edificio de viviendas de la calle Núñez de Balboa nº 118 de Madrid hace esquina con la C/ María de Molina (con el nº 38 bis) y en esa zona tiene un espacio libre de parcela (jardín común) de unos 1.000 m<sup>2</sup>. Bajo la superficie que ocupa la planta baja y el jardín (la planta baja tiene nivel de entreplanta con respecto a la calle -+2,00 metros- ) existe una planta de oficinas que ocupa unos 1.500 m<sup>2</sup>.

Para resolver las condiciones de cumplimiento de la normativa contra incendios (NBE y OPPI) se ha ejecutado una escalera de evacuación cuyo origen está en la cota de la planta de oficinas (-1,00) y el desembarco está a la cota de la c/ María de Molina (+1,00).

Esta escalera mejora las condiciones de seguridad de la planta de oficinas y dado que está situada en medio del jardín carece de protección frente a la lluvia y otros con lo cual se requiere cerrar mediante el empleo de vidrio translúcido apoyado en una estructura metálica desmontable.

El Plan General admite con carácter general que las construcciones que mejoran las condiciones de seguridad en los edificios construidos en los espacios libres de las parcelas no computan edificabilidad si cumplen una serie de condiciones como materiales desmontables, etc.

## SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Estando el edificio de la C/ Núñez de Balboa 118 dentro de la zona de aplicación de la Norma Zonal 3.1 y en aplicación de toda la normativa que le corresponde y la que se le pueda aplicar por analogía se consulta a la Comisión Técnica lo siguiente:

¿Está permitido cerrar con elementos translúcidos y fácilmente desmontables (estructura auxiliar de acero y vidrio) esta salida de incendios que tiene su origen en la cota de la planta de oficinas (-1,00), el desembarco a la cota de la C/ María de Molina (+1,00) y una superficie total de hueco de 8,5 m2.?"

### INFORME

D. Yago Fernández-Roel y Fernández-Bugallal consulta sobre si está permitido cubrir una escalera de incendios cuyo origen de evacuación está a -1,00 m. y el desembarco está en el espacio libre de parcela a +1,00 m. respecto de la C/ María de Molina, con una estructura auxiliar translúcida y fácilmente desmontable, con una superficie total de hueco de 8,5 m2.

La parcela está dentro de la Norma Zonal de aplicación 3.1º, en donde no se especifica ningún condicionante distinto sobre el tratamiento de los espacios libres que lo regulado en el art. 6.10.20, en donde únicamente se permiten espacios ajardinados, aparcamiento de vehículos, piscinas e instalaciones deportivas descubiertas.

Ahora bien, la Comisión de Seguimiento del PGOUM en sesión de 23 de julio de 1998 (tema nº 58, del cual se adjunta fotocopia), aprobó que en la Norma Zonal 3, por similitud entre su tipología edificatoria con la de la Norma Zonal 5, se permitirá la construcción de casetas de portería en los espacios libres de parcela, con las dimensiones del art. 8.5.6-3, salvo en vivienda unifamiliar.

Las dimensiones que fija el art. 8.5.6-3 son 3,00 x 3,00 m. de longitudes máximas de planta y una altura de coronación inferior a 3,50 m.

Este Departamento considera que dado que la cubrición de la escalera de incendios tiene una superficie en planta de 8,5 m2., inferior a los 9,00 m2. que generarían las dimensiones máximas de la caseta de portería, que existe una similitud entre el impacto que genera un cuerpo constructivo con respecto al otro, y ambos mejoran las condiciones de seguridad y funcionalidad del edificio, es permisible la cubrición de la escalera siempre y cuando su altura de coronación no supere los 3,50 m. y se justifique gráficamente en la solicitud de licencia que se va a construir, como afirma el interesado, con materiales translúcidos y con estructura ligera desmontable a efectos de que no compute en la superficie edificada (art. 6.5.3-a de las NN.UU).

## SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Por último, debe darse traslado del presente informe tanto a la Junta Municipal de Distrito de Chamberí, que ha remitido el expediente, para su conocimiento, como a la Junta Municipal de Distrito de Salamanca, que es donde se ubica el edificio objeto de la consulta.