

## CONSULTA URBANÍSTICA 51/2000

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMARTÍN.  
**CON FECHA:** 18 de octubre de 2000. (952)  
**ASUNTO:** VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ART. 6.9.7-E DE LAS NNUU. DEL P.G.O.U.M PARA EL EDIFICIO PROYECTADO EN LA C/ CONSTANCIA, 51.

---

### TEXTO CONSULTA:

*A tenor de la Instrucción del 10 de noviembre de 1.997 sobre el procedimiento que deben seguir las Consultas elevadas a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se formula por estos Servicios consulta que reúne los requisitos exigidos en la misma, en sus apartados 1, 2, 3 y 4, informando lo siguiente:*

*1º.- Se viene tramitando en estos Servicios solicitud de Licencia Única de Nueva Planta de fecha 13 de julio de 1999 para la construcción de Edificio Exclusivo Residencial Comunitario en el expediente de referencia nº 105/99/331 en la dirección arriba indicada.*

*La Norma Zonal de aplicación para dicho enclave conforme recoge el Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de 17 de abril de 1997 es la Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.*

2º.- Hasta la fecha la tramitación de presente expediente como Licencia Única ha tenido el correspondiente aporte de documentación conjunto de fecha 6 de octubre de 1999, primer requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 26 de Abril de 2000 y segundo requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 27 de Junio de 2000.

3º.- Se plantea en dicho expediente criterios distintos de interpretación del Art. 6.9.7 de las vigentes NNUU. “Escaleras” apartado e).

*El artículo citado menciona que: “En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujeta a determinadas condiciones “ condiciones desarrolladas posteriormente en los apartados i, ii e iii.*

*La solución planteada por la Dirección facultativa en el proyecto presentado para la construcción de garaje aparcamiento en Planta Sótano, Local comercial en Planta Baja, 7 viviendas colectivas distribuidas en tres plantas más ático y trasteros bajo cubierta, presenta núcleo vertical de comunicaciones interior a la parcela, cuya cota de altura desde la planta Ático de viviendas hasta la planta Baja y salida a calle corresponde a 12,85 metros, proyectándose luz y ventilación cenital mediante lucernario en cubierta.*

*4º.- La solución propuesta y que aparece recogida en los planos de Sección longitudinal y transversal de la escalera a juicio de estos Servicios Técnicos es válida por las siguientes consideraciones:*

*1.- En relación con la ventilación e iluminación de escaleras existen dos tipos de regulaciones, respecto a la Normativa de prevención de incendios, y la Normativa del Plan General recogida en el art. 6.9.7.1.a), que nada tiene que ver con lo recogido en el apartado posterior e). Es decir:*

*a) La NBE-CPI 96 de aplicación para el proyecto que nos ocupa (visado el 13 de julio de 1999) establece en su art. 7.3.1 que “las escaleras para evacuación descendente serán protegidas aquellas que sirvan a más de una planta por encima de la salida del edificio de uso residencial, o a plantas cuya altura de evacuación sea mayor de 14 metros cuando su uso sea vivienda”.*

*“Cuando las escaleras no superen la altura indicada pueden estar abiertas...”.*

*En nuestro caso y conforme al proyecto presentado la altura de evacuación de 11,50 m desde la planta bajo cubierta hasta la planta primera, última sin ventanas es inferior a los 14 metros.*

*Por otra parte el art. 29-b de la OPI establece que “ las escaleras generales que sirven a un edificio en los recorridos de evacuación, deben disponer de ventilación natural y directa al exterior a razón como mínimo de 1m<sup>2</sup>/planta...”.*

*b).- Respecto a lo recogido en el art. 6.9.7.1. a) se menciona que “En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso”.*

*Estas condiciones específicas vienen determinadas por lo recogido en el art. 7.3.7 “Accesos comunes a las viviendas” no establece más obligatoriedad que la de tener al menor 40 Lux de iluminación mínima, en todo el recorrido de acceso a cada vivienda.*

5º.- *Por consiguiente se solicita de esa comisión que aclare si el criterio mantenido en el presente informe es el adecuado y fundamentalmente en las siguientes cuestiones:*

1.- *No se menciona hasta el segundo requerimiento el posible incumplimiento del art. 6.9.7.1.e).*

2.- *No está clara la aplicación del mismo, teniendo en consideración lo recogido en el art. 6.9.7.1.a) en relación así mismo con lo recogido en el art. 7.3.7 de las NNUU.*

3.- *El problema debe pues plantearse en términos de Seguridad contra Incendios de las escaleras proyectadas cuya exigencia debe cumplir escrupulosamente los requisitos exigidos en el art. 29.b) de la vigente OPI y el 7.3.1 de la NBE-CPI 96.*

4.- *El informe técnico que se niega a admitir el Aparejador de zona finaliza exigiendo la ventilación mínima de 6 m<sup>2</sup> (Art. 29 de la OPI) en vez de los 3,60 diseñados y un recorrido de alumbrado que garantice una iluminación de 40 luxes en el recorrido de todas las zonas comunes.*

5.- *Por otra parte y caso de tener que aplicarse el art. 6.9.7.1.e) su cumplimentación ¿sería viable si el tramo que supera los 10 mts. De cota fuese el que tuviese iluminación y ventilación a calle, como es el caso que nos ocupa, al tener acceso a soportal descubierto?."*

## **INFORME**

A la vista de la consulta formulada por la Junta Municipal de Chamartín sobre la interpretación del art. 6.9.7.e) de las NNUU. se informa que:

La ventilación e iluminación de escaleras de evacuación están reguladas en las siguientes disposiciones, que no son coincidentes:

**- Las NNUU. del P.G.O.U.M ( Art. 6.9.7.-apartados d) y e ) :**

*"d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid en lo referente a ventilación.*

*Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.*

*e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones.”*

**- La Ordenanza de Prevención de Incendios ( OPI ), art.29 b):**

*“ Las escaleras generales que sirven a un edificio en los recorridos de evacuación, deben cumplir las siguientes condiciones:*

*b) Disponer de ventilación natural y directa al exterior a razón como mínimo de 1m<sup>2</sup>/planta, prohibiéndose cualquier tipo de sistema de ventilación mediante chimeneas o extracción mecánica como única al fin pretendido.”*

**- La NBE-CPI/96 ( art. 7.3.1 ):**

“Las escaleras que se prevean para evacuación descendente serán protegidas conforme al apartado 10.1 que sirvan a más de una planta por encima de la salida del edificio en uso residencial, o a plantas cuya altura de evacuación sea mayor que 14 m. cuando su uso sea vivienda...”

A su vez el art. 10.1.b establece que las escaleras protegidas tendrán ventanas o huecos abiertos al exterior o a un patio interior cuya superficie sea como mínimo 1 m<sup>2</sup> en cada planta.

**- El Reglamento de Prevención de Incendios de la CAM de 23 de diciembre de 1999 ( art. 6.26 ) :**

- Al definir “la escalera de evacuación” afirma que aquellas que se sitúan en los caminos de evacuación deben cumplir que:

*“Los tramos sobre rasante deben disponer de ventilación natural directa al exterior a razón, como mínimo, de 1 m<sup>2</sup> de superficie útil en cada planta.”*

Si aplicamos todos estos artículos. a la escalera del edificio de viviendas consultado, cuya altura de evacuación es 12,85, y que se proyecta con luz y ventilación cenital, así como dos ventanas, una en la planta ático y otra en la

planta baja (no se han tenido en cuenta las ventanas de las medianeras ya que no consta en el expediente que exista servidumbre de luces ), vemos que:

- Incumple el art. 6.9.7 e) de las NNUU., al tener una altura superior a 10 metros.
- Incumple con el art. 29 b) de la OPI ya que tiene una ventilación directa al exterior inferior a 1 m<sup>2</sup>/planta
- Cumple con el art. 7.3.1 de la NBE-CPI/96 al tener una altura de evacuación inferior a 14 metros.
- Incumple con el art. 6.26 del Reglamento de Prevención de Incendios de la CAM al no tener ventilación directa al exterior de al menos 1 m<sup>2</sup>. en cada planta, si bien esta Norma no es aplicable al expediente, que se solicitó el 13 de julio de 1999, ya que según la jurisprudencia consolidada *“Las licencias han de resolverse según las normas que rijan cuando se adopta la resolución si la misma se adopta dentro del plazo normal (en este caso 3 meses) desde su aplicación, y se han de resolver en otro caso con arreglo a las normas que rijan al tiempo en que se presentó la petición.*

Por otro lado, el apartado 1 a) del art. 6.9.7 que se menciona en la consulta remite a las condiciones específicas establecidas al efecto para el uso residencial, reguladas en el art. 7.3.7, que nada dice sobre ventilación de escaleras, por lo que hay que entender que se deberán regir por la normativa sectorial al efecto.

La ventilación de las escaleras se exige para garantizar la correcta evacuación de humos en caso de incendio, es decir es *“ una condición de seguridad contra incendios “*. Las condiciones de seguridad contra incendios en los edificios vienen reflejadas en el Plan General en los arts. 6.9.8 a 6.9.9, que a su vez remite a las condiciones que señalen las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios (en el caso que nos ocupa la OPI y la NBE-CPI/96).

Como la escalera proyectada cumple con la NBE-CPI/96, hay que entender que sería admisible si se complementa la ventilación existente de los 3,60 m<sup>2</sup>. diseñados para conseguir los 6 m<sup>2</sup>. exigidos por la OPI, aunque éstos

no se distribuyan linealmente en cada una de las plantas sino concentrados en las plantas inferior y superior del edificio, ya que se considera que en este caso concreto se consigue el fin perseguido por la normativa de seguridad contra incendios que es de aplicación, máxime si se tiene en cuenta que el Reglamento de la CAM, que establece la ventilación en cada una de las plantas, no resulta de aplicación al presente supuesto.

En cuanto a la iluminación mínima exigida para los accesos comunes a las viviendas, entre los que están las escaleras, el art. 7.3.7 exige 40 lux como mínimo, por lo que la iluminación natural proyectada deberá completarse con iluminación artificial hasta llegar a esa intensidad.