

Ref.: c.u. 44/2008

ASUNTO: Consulta urbanística especial que plantea el Distrito de Tetuán referente a la implantación de una escalera basculante sobre la vía pública en C/Orense 70.

Con fecha 10 de Octubre de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística especial efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la procedencia de conceder licencia de funcionamiento del proyecto de adaptación a la normativa contra incendios del edificio de oficinas sito en la C/Orense nº 70, toda vez que la escalera de incendios que se programa en dicho proyecto, cuando se despliega, el ultimo tramo desemboca en la C/Rosario Pino.

La consulta urbanística especial se promueve por la Comunidad de Propietarios de la C/Orense nº 70 y ha sido redactada y suscrita por el Arquitecto Carlos Segura Rodríguez, colegiado nº 3.672

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaria Permanente con fecha 13 de Octubre de 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- El ámbito se encuentra regulado por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel de uso b, sin que se tenga conocimiento de que exista otra figura de planeamiento posterior.

Licencias

- Expediente 74855-77M de licencia de instalación, apertura y funcionamiento de instalaciones generales de la finca concedida por decreto de fecha 20-07-1977.
- Expediente 106/2005/02016 de licencia de modificación de actividad con obra de reestructuración puntual concedida por Decreto de fecha 10-03-2006, en la que se autoriza entre otras cosas la "construcción de escalera de emergencia".

Informes

- Informe emitido por la Subdirección General de Protección Civil de fecha 1-06-2005 en el que *“se hace constar que efectivamente de la lectura de las disposiciones Transitorias Primera y Segunda del vigente RPICM-2003 no se desprende la obligación de construir una nueva escalera”* así como que *“disponer de dos o mas escaleras de evacuación que constituyan caminos alternativos se puede entender que queda abierto al buen criterio del técnico de seguridad que diseñe el edificio y el nivel de adecuación y mejora que decida el”*, todo ello de acuerdo con los datos obrantes en la licencia nº 74855-77M
- Informe favorable en expediente tramitado con RGº 106/2005/4384 de la Subdirección General de Protección Civil al proyecto finalmente objeto de licencia.
- Informe favorable de la Subdirección General de Protección Civil a la ejecución material de las obras, una vez subsanadas las deficiencias que se detectaron en la visita de inspección efectuada por el Departamento de Prevención de Incendios de la Subdirección General de Bomberos en fecha 21-06-2007.

CONSIDERACIONES

A la vista de las licencias e informes que se han descrito en el apartado de antecedentes, se considera que:

- o De acuerdo con lo regulado en el Art. 59 de la OMTLCU *“la licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico”*., todo lo cual se ha efectuado en el expediente de referencia que cuenta con su correspondiente licencia de obras y actividades, concedida en base a proyecto técnico en el que se constata la existencia de la escalera de incendios, así como todos los informes sectoriales a que hubiera lugar.
- o Así pues, queda meridianamente claro de la lectura del artículo anterior que el objeto de la licencia de primera ocupación y funcionamiento no es otro que el comprobar que las obras e instalaciones se han realizado de acuerdo con los términos de la licencia de obra y/o actividad concedida, lo cual ya aparece reflejado en el propio texto del Decreto de Concesión de licencia, en el que se cita que *“Si existiese proyecto técnico en base al*

cual se hubiera otorgado la presente licencia quedará incorporado a ésta, debidamente diligenciado como condición material de la misma”.

Si por alguna razón se considera que se han de variar los términos o condiciones en que la licencia de obras y/o actividad se concedió, habrá de seguirse el procedimiento administrativo oportuno para la modificación de oficio de la licencia vigente, motivándose adecuadamente la normativa que ahora se incumple y que no se tuvo en cuenta en la concesión de la licencia de obras y/o actividades de la que hace causa la licencia de primera ocupación y/o funcionamiento.

En caso contrario, la licencia de funcionamiento se deberá conceder atendiendo a lo autorizado en la correspondiente licencia urbanística de obras y actividades.

B) Hasta ahora la normativa sectorial, en concreto la Ordenanza de Prevención de Incendios y el Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid de 1993 han admitido las escaleras exteriores para la evacuación en las que el último tramo de acceso a una zona exterior pueda realizarse con sistema basculante o desplegable de fácil manejo. En el momento actual el Código Técnico de la Edificación no contempla nada aunque tampoco lo prohíbe expresamente.

La posibilidad de instalar escaleras exteriores de este tipo en fachadas afecta, a determinaciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General, en concreto a los Artículos 6.6.19 y 6.9.7-3, en la medida en que no las contempla, por lo que se considera procedente poner en conocimiento de la Comisión de Seguimiento del Plan General este asunto para que, si lo considera conveniente, lo incluya dentro de los que actualmente se está procediendo a revisar, actualizar o pormenorizar.

Madrid, 6 de noviembre de 2008