

Ref: c.u. 45-11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa al estudio, de forma global o independiente, de una ampliación de licencia del Hotel Isis ubicado en la calle Antonio López número 168, así como la necesidad de informe por parte del Departamento de Prevención de Incendios.

Con fecha 14 de julio de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la forma de examinar, en su conjunto o de forma independiente, la ampliación de superficie del Hotel Isis ubicado en la calle Antonio López número 168, así como la necesidad de informe del Departamento de Prevención de Incendios.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid (OPI)
- Código Técnico de la Edificación – Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE, DB-SI)

Licencias:

- Licencia de instalación, apertura y funcionamiento para la actividad de Hostal de viajeros (expediente nº 529/1970/21084) en el edificio ubicado en la calle Antonio López, número 168, decretada con fecha de 25 de abril de 1970.
- Licencia para ejercer la actividad de Hostal en la primera planta del edificio ubicado en la calle Antonio López, número 166 (expediente nº 113/2002/3555), decretada con fecha 16 de agosto de 2006.

CONSIDERACIONES

La documentación aportada en la consulta pone de manifiesto que la actividad de hospedaje se pretende desarrollar en la totalidad del edificio ubicado en la calle Antonio López, número 168, así como en las plantas primeras de los edificios de viviendas adyacentes, esto es en la planta primera de los números 166 y 170 de la misma calle.

En la documentación aportada en la consulta figuran 2 antecedentes de licencias de Hotel Isis:

- Licencia concedida con N^o expediente 529/1970/21084, para ejercer la actividad de hostel en el edificio ubicado en la calle Antonio López número 168, ocupando todo el edificio (planta inferior a la baja, baja, entreplanta, 6 plantas de piso y ático, con una superficie de 1790m²).
- Licencia concedida con N^o expediente 113/2002/3555 para ejercer la actividad de hostel en la primera planta del edificio de viviendas ubicado en la calle Antonio López número 166, siendo este establecimiento totalmente independiente del anterior.

La consulta planteada surge con motivo de la solicitud de licencia (N^o de expediente 113/2009/08862) de acondicionamiento puntual para uso hotelero en la primera planta del edificio situado en la calle Antonio López número 170, para una superficie de 358m² y como uso asociado a la actividad del hotel del número 168, tal y como se refleja en la descripción de la actuación que figura en los impresos de solicitud de licencia.

Examinada, por parte de los servicios técnicos de la Sección de Licencias, la documentación técnica que acompaña a la solicitud de la licencia, se le requiere al interesado para que aporte todos los planos del edificio acotados y en planta que contengan los medios de extinción, contra incendios, evacuación y señalización, para poder valorar en su totalidad las medidas de evacuación del mismo.

A la vista de esta nueva documentación aportada, se observa que no se trata exclusivamente de un acondicionamiento puntual de la planta primera del edificio adyacente al ocupado por el hotel Isis dado que se aprecian comunicaciones entre los distintos edificios así como modificaciones y ampliaciones de las licencias existentes, pretendiéndose una serie de actuaciones que dan origen a un único establecimiento y que por tanto deberían recogerse en una única licencia en la que se valore la actuación en su conjunto, considerando la evacuación global, tal y como lo expresa el Departamento de Prevención de Incendios en sus informes incorporados al expediente, y teniendo en cuenta la repercusión que la actuación pueda tener tanto en la evacuación como en la sectorización del resto de los usos de los edificios afectados y ajenos a la actividad de referencia.

En este sentido, tendremos en cuenta los criterios generales de aplicación del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI) del CTE que, de acuerdo con la Instrucción 1/2008 es la normativa a aplicar en materia de protección

contra incendios a las solicitudes de licencias urbanísticas salvo los supuestos no expresamente contemplados en el CTE, que será de aplicación la OPI.

De esta forma, cuando el cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o establecimiento (en el caso que nos ocupa sería la superficie que pasa de uso residencial a hospedaje, esto es, la superficie que ampliamos), 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, salvo si se trata de un edificio residencial, como es el caso, que no sería preciso aplicar este DB a los elementos de evacuación comunes del edificio. No obstante, cuando dicha ampliación origine que las condiciones de seguridad en caso de incendio de la parte preexistente queden sustancialmente afectadas con la obra (altura de evacuación, sectores de incendio, protección de las escaleras,...) la aplicación global del DB.SI debe hacerse extensiva a dicha parte.

En el caso de obras de reforma en las que se mantiene el uso (esto es, la parte que tenemos autorizada en licencia para el uso de hospedaje pero que modificamos), este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB. No obstante, si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos.

En relación con la duda planteada acerca de la necesidad de informe previo por parte del Departamento de Prevención de Incendios, de acuerdo con el Artículo 4 de la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid (OPI), este Departamento intervendrá mediante informe en los expedientes de solicitud de licencias de obras, actividades e instalaciones siempre que se de alguno de los supuestos determinados en el referido artículo. Por lo tanto, ante la nueva solicitud de licencia que englobe la actuación en su conjunto, habrá que considerar si la actuación se encuentra incluida en alguno de dichos supuestos, de acuerdo con el citado artículo, de forma que sea preceptivo el informe previo de dicho Departamento para el otorgamiento de la licencia.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que la competencia para interpretar la normativa en materia de prevención de incendios es del Área de Gobierno de Seguridad.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Técnica considera que la actuación debe considerarse en su conjunto por tratarse de una serie de modificaciones y ampliaciones de las licencias existentes que alteran las condiciones generales autorizadas, dando origen a un único establecimiento y siendo preciso por tanto, una nueva licencia que recoja la situación de forma que se analicen las

condiciones de seguridad contra incendios de forma global, teniendo en cuenta la repercusión que la actividad pueda tener sobre los edificios donde se ubica.

Respecto a la necesidad de informe en materia de seguridad contra incendios del Departamento de Prevención de Incendios, éste será necesario si la actuación que se solicita se encuentra entre los supuestos establecidos en el artículo 4 de la OPI. No obstante, es el Área de Gobierno de Seguridad quien tiene la competencia para interpretar la normativa en materia de prevención de incendios.

Madrid, 26 de julio de 2011