



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CARABANCHEL  
**FECHA RECEPCIÓN:** 15 de noviembre de 2005  
**ASUNTO:** CONSULTA URBANÍSTICA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS MÍNIMAS DEL ART. 7.3.4.1 DE LAS NN.UU. DEL PGOUM

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

1º.- *En este Distrito las promociones residenciales de nueva planta han evolucionado abrumadoramente a propuestas de vivienda mínima. Esta contiene los ambientes indispensables estancia-comedor-cocina-dormitorio-aseo resumidos en el apartamento y comprimidos en el estudio.*

2º.- *No obstante, con variada intención -no sobrepasar los 8,80 m (ascensor) - no sobrepasar los 10,00 m (sectorización) -ahorro de pasillo comunitario - aprovechamiento edificable al límite -snobismo etc.; algunas promociones han propuesto estos locales en duplex y hasta estudios disponiendo el acceso y el aseo en un nivel y el resto en otro comunicados con escaleras de unos 60 cms., incluso en caracol con las superficies mínimas autorizadas.*

3º.- *Estas soluciones constituyen de hecho, además de una permanente incomodidad, una barrera arquitectónica en caso de discapacidad o movilidad reducida.*

4º.- *El art. 6.9.1 del capítulo 6.9 de las NN.UU. del PGOU 97, de condiciones de acceso y seguridad en los edificios, los define como requisitos a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen.. que, art. 6.9.2, deben cumplir la legislación supramunicipal vigente en la materia.*

5º.- *De forma genérica en cumplimiento del art. 49 C.E. en relación con los artículos 14, 9.2 y 10, y sin perjuicio de lo previsto en los Estatutos de Autonomía de las CC.AA., la Ley 13/1982 de la Jefatura del Estado, de integración social de los minusválidos, dispuso que las administraciones públicas competentes dictarán normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deben ajustarse los proyectos de construcción, ampliación y reforma de edificios de uso público (art. 54.1) y de cualquier tipo (art. 58.1) para que fueran recogidas en la redacción de los correspondientes proyectos básicos para permitir la accesibilidad de los minusválidos.*



6º.-*En desarrollo de estas determinaciones el R.D 556/1989 del MOPU de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios estableció de forma genérica exigencias dimensionales mínimas con carácter supletorio de las disposiciones que corresponden dictar a las CC.AA; entre éstos figuran las que vienen al caso:*

- 1) *En los edificios de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor deberán ser practicables para personas con movilidad reducida en la comunicación entre acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas y el acceso al menos a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente (art. 1).*
- 2) *Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida no deberá incluir escaleras ni peldaños aislados (art. 2)*

7º.- *Sobre el asunto de referencia no se pronuncia en absoluto la Ley 8/1993 de la CAM de Promoción de la accesibilidad que es muy escueta en cuanto a la accesibilidad en los edificios de uso privado de forma que algunas de sus determinaciones ha habido que interpretarlas con la legislación del Estado (Real Decreto 556/1989 del MOPU), con sensatez y con sentido común.*

8º.- *Según su formación y su leal saber y entender, para el arquitecto que suscribe, conforme se ha expuesto, no son autorizables las viviendas mínimas descritas al principio y según las disposiciones legales referidas tampoco.*

9º.- *Con este criterio me expresaba y actuaba en 2001 y con este criterio de actuación se dictó una instrucción interior en esta Junta Municipal el 21 de junio de 2005.*

10º.- *Pero este enfoque no es compartido por compañeros jurídicos que dudan de la aplicación supletoria del Real Decreto 556/1989 en la Comunidad de Madrid.*

11º.- *Creo que al respecto ya se ha manifestado la superioridad aplicando este R.D. en consultas urbanísticas de accesibilidad y aceptando su aplicación en la Instrucción sobre la Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de 15 de noviembre de 2002 de la Primera Teniente de Alcalde D<sup>a</sup>. Mercedes de la Merced Monge.*

12º.- *Más si no se mantuviera este criterio:*

- 1) *Se solicita expresamente la modificación de cuantas disposiciones vigentes sean necesarias para que al menos las viviendas mínimas citadas no puedan disponerse más que en un solo nivel, sin escaleras ni peldaños aislados*
- 2) *En el caso anterior se solicitan instrucciones y pautas de actuación transitorias.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Las condiciones de accesibilidad en los edificios de uso privado se encuentran reguladas en el Art. 26 de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En el punto 1º de dicho artículo, se señalan los requisitos mínimos que han de cumplir los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor:

- Itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- Itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.
- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

En el punto 2º se señala que cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

El Capítulo II “Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas en Edificios” del Título II de la Ley 8/93, enumera las especificaciones técnicas del itinerario adaptado no indicando las del itinerario practicable. Dado el carácter supletorio del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, se aplicará su Art. 2 donde se indican las condiciones mínimas para que un itinerario sea practicable.

Por otra parte, las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, en el Art. 6.9.7.2 del Capítulo 6.9 “Condiciones de acceso y seguridad en los edificios”, señala que las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 60 cm., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

## **Como conclusión:**

**La accesibilidad en los edificios privados de nueva construcción se encuentra regulada en el Art. 26 de la Ley 8/1993 donde se establece la obligación de realizar itinerario practicable hasta la vivienda.**



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
durbanismo@munimadrid.es

**Las prescripciones técnicas de dicho tipo de itinerario hasta la entrada de la vivienda aparecen definidas en el Art. 2 del Real Decreto 556/1989.**

**Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado, son admisibles en las condiciones señaladas en el Art. 6.9.7.2 de las NN.UU.**

Madrid, 21 de abril de 2006