

Ref.: c.u. 50/2008

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Retiro referente a la reducción del ancho mínimo de escaleras para la instalación de ascensores en edificios existentes de uso residencial.

Con fecha 13 de Noviembre de 2008 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Retiro relativa a la posible reducción del ancho mínimo de escaleras para la instalación de ascensores en edificios existentes de uso residencial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Se trata de una consulta por la que se plantea la posibilidad de reducir el ancho de la escalera de comunicación vertical de un edificio de viviendas con el objeto de instalar un aparato elevador de acuerdo con el criterio establecido por el Ministerio de Vivienda en interpretación del Código Técnico de la Edificación.

CONSIDERACIONES

El punto de partida es la determinación del alcance o ámbito de aplicación de las condiciones generales o particulares que para cada uso han establecido las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, NN.UU.).

El artículo 7.1.2 de las NN.UU. delimita el ámbito de aplicación de las determinaciones integradas en el Título 7 (Régimen de Usos), estableciendo que no serán de aplicación a los usos preexistentes, sin perjuicio de que en el caso de que se ejecuten obras, en función del nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Específicamente para las viviendas, el artículo 7.3.2 de las NN.UU. ha dispuesto que “las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento”.

De ello se deriva la posibilidad de aplicar los parámetros recogidos en las propias Normas siempre que el nivel de intervención de las obras permita o haga recomendable su cumplimiento.

Entre estos parámetros urbanísticos, el artículo 7.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativo a los *accesos comunes a las viviendas* determina en su apartado 3º que “las escaleras tendrán un ancho de, al menos, con (100) centímetros”. Esta cifra se va incrementando en función del servicio que cumplen, esto es, según el número de viviendas al que se accede por las mismas, atendiendo a criterios de intensidad del uso.

En relación con las condiciones de seguridad de las viviendas, el artículo 7.3.3 apartado 2º de las NN.UU. hace una remisión expresa a la normativa específica en materia de prevención de incendios así como a la normativa sectorial o aplicable en relación a las condiciones de accesibilidad.

En consecuencia y en primer término, debemos acudir en cuanto a normativa específica de aplicación en materia de prevención de incendios y de seguridad, al Código Técnico de la Edificación, que ha establecido en la tabla 4.1 del DB SU 1, relativa a *Escaleras de uso general. Anchura mínima útil de tramo en función del uso*, una anchura mínima útil de 100 cm., distancia esta que se ve incrementada o reducida en función del uso que para la misma se ha previsto.

En segundo lugar, en materia de accesibilidad, la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, ha dispuesto en su artículo 29, relativo a “Accesibilidad de los elementos comunes”, que “*los propietarios o usuarios de viviendas pueden llevar a cabo las obras de adaptación necesarias para que sus interiores o elementos y los servicios comunes de los edificios de vivienda puedan ser utilizados por personas con movilidad reducida que habiten o deseen habitar en ellos.*”

Por su parte, el Ministerio de Vivienda ha adoptado una serie de Criterios para la interpretación y aplicación de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación: DB SI - Seguridad en caso de incendio y DB SU - Seguridad de utilización.

De estos puede destacarse el relativo a la Sección SI 3-4.2, tabla 4.1 (DB SU 1-4.2), sobre “Reducción del ancho mínimo de escaleras en edificios existentes para posibilitar la instalación de un ascensor” en el que se señala lo siguiente:

“Puede admitirse que la instalación de un ascensor en una escalera suponga una reducción de hasta un 10% de la anchura mínima admisible (1,00 m) siempre que:

- *La anchura útil resultante para la escalera cumpla con el criterio de dimensionamiento establecido en la tabla 4.1.*
- *La instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la reglamentación vigente sobre accesibilidad para personas con discapacidad, y*
- *Se propongan medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc.”.*

De esta forma, y atendiendo al criterio del Ministerio de la Vivienda se admite la posibilidad de reducir el ancho de las escaleras existentes en beneficio de la instalación de un ascensor en la línea de posibilitar una aplicación equilibrada entre la normativa relativa a la supresión de barreras arquitectónicas y las condiciones de seguridad establecidas en el C.T.E. siempre que se de cumplimiento a las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda.

En cualquier caso, y tal y como señala el Ministerio de la Vivienda, la posibilidad de reducir el ancho de la escalera estará vinculada a la exigencia de otras medidas compensatorias a valorar de manera casuística para cada licencia.

Asimismo, es conveniente, por seguridad jurídica, que el distrito requiera a la Comunidad de Propietarios un Acuerdo, debidamente adoptado en el seno de su Junta de Propietarios (Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal: “El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”), por el que se haga constar el consentimiento de la misma para la instalación del ascensor.

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Las Normas Urbanísticas, en relación con las condiciones de seguridad de las viviendas, se remiten a la normativa sectorial o aplicable en relación a las condiciones de accesibilidad así como en materia de prevención de incendios.

En consecuencia, la conjunción de la normativa sobre accesibilidad y seguridad con la interpretación ofrecida por el Ministerio de Vivienda hace posible la reducción del ancho mínimo de las escaleras de hasta un 10% cuando sea en beneficio de la instalación de un ascensor y siempre que se cumplan las condiciones previstas por el mismo.

El distrito deberá comprobar que en el proyecto de licencia se especifican las condiciones de seguridad complementarias que se hayan estimado convenientes para la edificación en concreto en la que se va a instalar el ascensor en aras a garantizar la adecuada compatibilidad entre la seguridad en caso de incendio con el acceso y movilidad de las personas con movilidad reducida.

Resulta conveniente requerir a la Comunidad de Propietarios solicitante de la licencia el correspondiente Acuerdo de la Junta de Propietarios, adoptado debidamente, por el que se haga constar la autorización de la misma para la instalación del ascensor.

Madrid, 3 de febrero de 2009