

Ref: Cu 48-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera referente a la instalación de un ascensor en el interior un edificio residencial existente, mediante la demolición y nueva ejecución de la escalera general del edificio.**

**Palabras clave:** Ascensor. Escaleras.

Con fecha 1/10/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera, referente a la posibilidad de instalación de un ascensor en un edificio de viviendas existente, modificando el trazado de la escalera de comunicación existente, mediante la demolición y nueva ejecución de ésta, no respetándose en el nuevo trazado varias determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### Acuerdos:

- Acuerdos nº 14, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

### Legislación:

- Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" aprobado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo.

### Instrucciones:

- Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo.

## Informes:

- Consultas urbanísticas nº 50/2008, 60/2009, 70/09, 73/09, 87/09, 97/2009, 4/11, 26/11, 63/11, 67/11, 12/12 y 15/12 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

## CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por los Servicios Técnicos del Distrito de Usera en base a una solicitud de licencia de reestructuración puntual, para la instalación de un ascensor en el interior de un edificio de viviendas existente, proponiendo en el proyecto presentado en la solicitud la demolición de la escalera de comunicación existente en el edificio y desarrollando un nuevo trazado de la misma.

El Distrito expone la duda sobre viabilidad de la solución, dado que según los servicios técnicos del mismo, si bien la propuesta mejora la accesibilidad del edificio, la solución resultante no respeta determinados parámetros establecidos del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, planteándose la posibilidad de considerar lo recogido en los criterios generales de aplicación del DB SUA en cuanto a alcanzar el mayor grado de adecuación posible al mismo, en aquellos supuestos en los que no sea técnica o económicamente viable su completo cumplimiento.

El edificio en cuestión se ubica en el número 53 de la calle Ferroviarios, siéndole de aplicación la Norma Zonal 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, desarrollándose el mismo, de acuerdo con la documentación aportada en una planta bajo rasante y cinco sobre rasante disponiendo en las plantas primera a cuarta tres viviendas por cada una de ellas, situando en la planta baja dos locales además del acceso al edificio, y en planta sótano un local diáfano ocupando éste la totalidad de la parcela.

Este último local de acuerdo con la documentación gráfica aportada dispone de doble altura en la franja de separación al lindero posterior, situando por lo tanto la cota del espacio libre resultante a nivel de la planta primera del edificio, accediéndose al mismo desde la meseta intermedia de la escalera general en el tramo que comunica la planta primera y segunda.

Con carácter general, esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas sobre la materia, que se han sometido a su conocimiento, ha manifestado, clara y reiteradamente, su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, basándose en la decidida apuesta en este sentido hecha por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, reflejada en los distintos Acuerdos de la Comisión de Seguimiento, y en los principios inspiradores de la legislación tanto estatal como autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Ahora bien, en el caso concreto que nos ocupa, del análisis del proyecto presentado en la solicitud de licencia, se extraen las siguientes consideraciones:

- ❖ Se proyecta la instalación de un ascensor cuyo embarque se realiza en el portal del edificio, manteniendo tres peldaños previos al mismo por lo que no se genera un itinerario accesible del mismo con la vía pública. Los desembarques se realizan en las plantas de acceso a las viviendas.

- ❖ La cabina del ascensor proyectado tiene unas dimensiones, tanto en ancho como en fondo, de 0,70 metros, por lo que no respeta las dimensiones mínimas para una cabina accesible de acuerdo con lo establecido en el DB SUA, ni siquiera dispone de la condición de practicable de tal forma que pueda ser utilizado de forma autónoma por una persona con movilidad reducida usuaria de silla de ruedas.
- ❖ La instalación del ascensor supone la demolición de la escalera existente de trazado recto y una anchura de un metro, que no disponía de peldaños compensados ni mesetas partidas. La nueva escalera proyectada por su parte, no respeta varias de las determinaciones establecidas en la Sección SUA 1 “Seguridad frente al riesgo de caídas” del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad para una escalera de uso general, entre las que se encuentran la anchura mínima de la misma descontando la anchura no computable para tramos curvos, la anchura mínima de la huella en el borde interior, disposición de peldaños sueltos en planta baja, contrahuellas que superan el límite máximo establecido, etc.
- ❖ La escalera proyectada vierte sobre la fachada posterior del edificio que se sitúa a una distancia respecto al lindero colindante de aproximadamente 6 metros ocupándose dicha franja únicamente hasta el nivel de suelo de planta primera con el local ubicado en planta sótano citado anteriormente.

A la hora de analizar cualquier solución consistente en la demolición y nueva ejecución de la escalera general del edificio debemos tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en los Criterios generales de aplicación tanto del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, como del documento Básico de Seguridad en caso de Incendios, las obras de reforma no podrán menoscabar ni las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad ni las de seguridad en caso de incendio preexistentes.

Asimismo a la hora de analizar soluciones concretas para la instalación de un ascensor que conlleven un nuevo trazado de escalera que incumple claramente las determinaciones del DB SUA, y merma ostensiblemente las condiciones de seguridad preexistentes del edificio, como es el caso que nos ocupa, debemos tener en cuenta que la Ley de Economía Sostenible en su artículo 111 apartado 5 recoge:

“La ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.
- b) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios”.

Por todo ello, en este caso concreto, a la vista de las dimensiones y distribución del edificio, esta Secretaría Permanente no considera admisible la solución planteada como “solución alternativa que permite la mayor adecuación posible” tal y como recogen los Criterios generales de aplicación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Por lo tanto se deberán plantear otras soluciones que prevean un trazado de escalera que, respetando las condiciones establecidas en la Sección SUA 1 del Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" para escaleras de uso general, permita ubicar una cabina accesible que realmente mejore las condiciones de accesibilidad de las personas con discapacidad al edificio, de acuerdo con lo indicado en la Sección SUA 9 del citado Documento Básico, bien sea manteniendo la escalera existente y disponiendo el ascensor ocupando espacios privativos de las viviendas, o bien modificando el trazado de la escalera adosándose a la fachada posterior aunque sea necesaria la ocupación de espacios privativos del local de planta sótano, sin menoscabar en ningún caso las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio del edificio.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que deben aplicarse el criterio siguiente:

En el caso concreto del edificio sito en la calle Ferrovianos 53, teniendo en cuenta las dimensiones y distribución del mismo, así como del trazado de la escalera existente, y dado que la escalera resultante del proyecto presentado en la correspondiente solicitud de licencia por la que se realiza la consulta, contraviene en varios aspectos las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, deberán adoptarse otras soluciones técnicas, distintas de la planteada, que mejorando las condiciones de accesibilidad del edificio mediante la instalación del correspondiente ascensor, dispongan un trazado de la escalera resultante que respete, en la mayor medida posible, las determinaciones contenidas en el DB SUA, y que en ningún caso menoscabe las condiciones de seguridad en caso de incendio ni de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes en el mismo.

Madrid, 26 de Octubre de 2012