

Ref: CU 46-14

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas-Canillejas en relación con la instalación de un ascensor en el interior de un edificio residencial existente y nueva ubicación de la escalera en el patio privado sito en c/ Alcalá, 610.**

**Palabras Clave:** Código técnico de la edificación – Accesibilidad – Ascensor - Escaleras

Con fecha 22 de septiembre de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas-Canillejas relativa a la posibilidad de demolición y nueva ejecución de la escalera general del edificio ocupando parte de un patio privado, para posibilitar la instalación de un ascensor.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.
- Tema nº 14, de 12 de febrero de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## CONSIDERACIONES

En el Distrito de San Blas - Canillejas se está tramitando una solicitud de licencia para la instalación de un ascensor en el interior de un edificio de viviendas existente, proponiendo en el proyecto presentado la demolición de la actual escalera de comunicación y desarrollando el nuevo trazado de la misma ocupando parte de un patio interior, con la consecuente disminución de la iluminación y ventilación naturales de determinadas estancias de algunas viviendas próximas, aspectos que han ocasionado un escrito de alegaciones de un vecino afectado.

El Distrito de San Blas-Canillejas se está cuestionando la posibilidad de hacer extensible a los recintos de escalera, los criterios existentes para la instalación de torres de ascensor, criterios, con carácter general, a favor de facilitar al máximo la incorporación de

ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, tal y como se refleja en diversas consultas urbanísticas sobre la materia resueltas por esta Secretaría Permanente, basándose en la decidida apuesta hecha por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, a través de los distintos acuerdos de la Comisión de Seguimiento, así como en la legislación tanto estatal como autonómica sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El vigente Plan General mantiene una decidida postura a favor de la instalación de ascensores, hasta el punto de que en su artículo 6.7.18-1 de las NNUU establece una excepción que únicamente es compartida por las escaleras de emergencia, para que en edificios construidos éstas puedan ser ubicadas en los patios cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera siendo la Comisión de Seguimiento del Plan General la que ha considerado que el artículo 6.7.15 no es de aplicación, sin que en dicho acuerdo se haya establecido ninguna excepción en función del tamaño del patio.

Asimismo, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con la finalidad de impulsar y fomentar las obras de rehabilitación edificatoria cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, en su artículo 10.3 establece la posibilidad de ocupar, entre otras, las superficies comunes de uso privativo de los edificios, tales como vestíbulos, descansillos, soportales,...que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, cuando no resulte técnica o económicamente viable ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, permitiendo para ello que aquellas superficies no computen a efectos de volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones, a la vía pública o alineaciones.

Conforme lo anterior, entendemos que la Ley 8/2013 admite, entre otras, la posibilidad, tanto de implantar el núcleo de comunicación vertical en las superficies comunes de uso privativo de los edificios, como de no tener en cuenta la dimensión de luces rectas, consecuencia derivada del hecho de admitir que estas actuaciones no respeten la separación mínima a linderos o a otras edificaciones, siempre que sea indispensable para la instalación de ascensores u otros elementos con el objeto de garantizar la accesibilidad universal. La implantación efectiva del núcleo de comunicación vertical en estas condiciones procederá sin perjuicio del derecho de propiedad y por consiguiente, sin perjuicio de que se deba adoptar el correspondiente acuerdo de la Comunidad de Propietarios.

Siguiendo el principio de garantizar la accesibilidad universal, consideramos que lo dispuesto en el Acuerdo de la CSPG nº 14 que admite en los patios interiores de los edificios existentes las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores, está admitiendo todas las obras y elementos necesarios para su instalación (núcleo de comunicación vertical, maquinaria, recinto por donde se desplaza el camarín, plataformas de embarque y desembarque del mismo,...), cuando sean inviables otras alternativas, no siendo de aplicación las condiciones establecidas, sobre dimensión de patios y luces rectas en el Capítulo 6.7 de las NNUU .

En todo caso, las obras de reforma en los edificios construidos no podrá menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, ni las de seguridad en caso de incendio, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en la normativa vigente, tal y como se establece en los criterios generales de aplicación del DB SUA y del DB SI del CTE, salvo que el DB así lo explicita en alguno de sus apartados, como es el caso de la

modificación de una escalera para instalar un ascensor, de acuerdo con lo establecido en el DB-SUA 1.4.2.2.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría permanente considera que los criterios adoptados en las diferentes consultas urbanística resueltas en la materia, así como el Acuerdo nº 14 de la CSPGOUM, son aplicables no sólo a la instalación de la torre de ascensor sino a cualquier otro elemento que resulte indispensable para su instalación y en consecuencia es posible ocupar la superficie de los patios interiores de los edificios existentes por escaleras exclusivamente cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, de forma que estas superficies no computen a efectos del volumen edificable y sin considerar dimensiones de luces rectas, distancias mínimas a otros edificios, a linderos, a la vía pública o alineaciones. En todo caso, las obras de reforma en los edificios construidos no podrá menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, ni las de seguridad en caso de incendio, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en la normativa vigente, tal y como se establece en los criterios generales de aplicación del DB SUA y del DB SI del CTE, salvo que el DB así lo explicita en alguno de sus apartados.

Madrid, 22 de octubre de 2014