

Ref.: c.u. 83 /2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Centro sobre la construcción y condiciones de escaleras para dar acceso a patios de edificios de viviendas construidos.**

Con fecha 3 de Noviembre de 2009, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Centro, relativa a la viabilidad de construcción y condiciones mínimas que deben cumplir, las escaleras de acceso a patios de edificios de viviendas construidos.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### Informes

- Acuerdo número 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Acuerdo número 235 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### Normativa

- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.
- Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación.

## CONSIDERACIONES

La consulta se eleva por el Distrito de Centro, en base a los problemas surgidos en múltiples solicitudes de licencia en edificios de uso residencial construidos, en los que se dispone un patio de parcela cerrado, a la hora de dar acceso al mismo, de acuerdo con el artículo 6.7.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

La cuestión surge en cuanto a la viabilidad de ubicación de las escaleras necesarias en el patio, así como a las condiciones que deben cumplir dichas escaleras, tanto en lo referente materia de acceso y seguridad de utilización, como en lo referente a materia de seguridad contra incendios.

La problemática se plantea desde el punto de vista de dos supuestos diferenciados, un primer caso referente a edificios construidos que carecen del citado acceso al patio, y un segundo caso relativo a edificios que disponiendo de dicho acceso, éste se suprime por la construcción de un ascensor, que no existía, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio.

En cualquiera de los dos supuestos el análisis inicial consiste en la posibilidad de desarrollar estas escaleras, que según describe el Distrito salvan una planta como máximo y en todo caso serían abiertas, en el patio existente al que se quiere dar acceso.

A este respecto, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 6.7.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que regula las construcciones admisibles en los mismos, que si bien no permite obras de ampliación, si autoriza la construcción de escaleras de emergencia para mejorar las condiciones de seguridad contra incendios, así como la instalación de ascensores para mejorar las condiciones de accesibilidad del mismo, en ambos casos cuando razonablemente no se puedan desarrollar de otra manera.

En cuanto a la instalación de ascensores, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su acuerdo nº 14, establece la posibilidad de admitir las obras necesarias para la instalación de aparatos elevadores en los patios existentes, siempre que no sean viables otras alternativas, en aras de la mejora de las condiciones de accesibilidad del edificio, eximiendo del cumplimiento las condiciones sobre luces rectas y dimensiones de patios en el Capítulo 6.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, cuando se trate de obras de acondicionamiento o reestructuración puntual.

El artículo 1.4.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, dentro de las obras definidas como reestructuración puntual incluye tanto la construcción de escaleras para adecuación a la normativa de protección contra incendios como la instalación de ascensores para mejorar las condiciones de accesibilidad. La construcción de las citadas escaleras para dar acceso a patio, sería igualmente una obra de reestructuración puntual recogida en el artículo 1.4.8, como construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos, por lo que por su analogía con la construcción de escaleras de emergencia y ascensores sería viable su ubicación en el patio, y dada su condición de abiertas, sin influir en las dimensiones del mismo establecidas el Capítulo 6.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Una vez considerada la viabilidad de su ubicación debemos analizar la necesidad y condiciones exigibles a dicho acceso. A este respecto el artículo 6.7.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana impone la obligación de disponer acceso a cualquier tipo de patio, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo, habiendo sido interpretado dicho artículo por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su acuerdo nº 235 en el sentido de que solo será exigible que el acceso a dichos patios cumpla la normativa de accesibilidad para personas con movilidad reducida en el caso de que los mismos tengan un uso comunitario, por lo que en nuestro caso y siempre y cuando el patio no se destine a un uso comunitario concreto, sino que simplemente se acceda al mismo para labores de limpieza y policía, no será objeto de ningún tipo de requisitos por parte de la normativa específica de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

En lo referente a las condiciones que deben cumplir estos accesos, debemos acudir al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, y al Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación, recogiendo ambos en sus respectivos apartados III de la Introducción de los mismos que “en las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones establecidas en este DB”.

Un patio de parcela cerrado, que carezca de un uso comunitario específico para utilización de los ocupantes del edificio, dado que la presencia de personas es ocasional se debe considerar como una zona de ocupación nula de acuerdo con el Anexo SIA del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación, no adquiriendo ningún punto del mismo la condición de origen de evacuación cuando su superficie es inferior a 50 metros cuadrados, por lo que a estos efectos la escalera no tendría ninguna limitación.

Por lo tanto la única limitación que afectaría a la escalera viene de la consideración de “uso general” o “uso restringido” de la misma de acuerdo con lo establecido el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que en el Anejo A “Terminología” establece como definición de uso restringido aquellas “zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas y de los alojamientos (en uno o más niveles) de uso Residencial Público, pero excluidas las zonas comunes de los edificios de viviendas”. Esta excepción de las zonas comunes de viviendas debe considerarse para aquellas que específicamente tengan un carácter comunitario para uso y disfrute de los propietarios de las viviendas, no siendo este el caso de un patio de parcela cerrado de un edificio de viviendas, cuando su acceso es exclusivo para labores de limpieza y policía.

En base a todo lo anteriormente citado se considera que en el supuesto de nuevos accesos a patios existentes que carezcan del mismo se deberán aplicar las condiciones de “uso restringido” establecidas en el apartado 4 de la Sección SUA-1, no siendo admisibles ni escalas fijas, ni cualquier otra solución que no cumpla dichas condiciones y que por tanto iría en contra de la seguridad de las personas que realizaran las tareas citadas anteriormente.

En cuanto al segundo supuesto citado por el Distrito, caso de un patio de parcela cerrado de edificio de viviendas con un acceso existente al mismo que se suprime al instalar un ascensor, si se dispone un nuevo acceso deberá cumplir igualmente las condiciones mínimas establecidas para uso restringido, ya que se trata de elementos del edificio modificados por la reforma, y por tanto de acuerdo con el apartado III.3 de la Introducción del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad deben aplicarse las condiciones establecidas en el mismo, y no las preexistentes, entendiendo que el apartado III.4 cuando cita “en todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este Documento Básico ” se debe entender referido a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad del conjunto del edificio, pero no a los elementos de nueva ejecución que en todo caso deberán ceñirse al cumplimiento de las especificaciones del citado DB.

En cuanto a la puerta de comunicación de dicho acceso, en el caso que nos ocupa de patios sin uso comunitario, y superficie inferior a 50 metros cuadrados, tienen la consideración de zonas de ocupación nula, por lo que no deben aplicarse las restricciones del DB SI para dimensiones de puertas al no tratarse de elementos de evacuación, por no incluirse en ningún recorrido de evacuación, existiendo exclusivamente una limitación de altura libre de 2 metros de acuerdo con la Sección SUA 2 del DB SUA.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

En el supuesto de edificios de uso residencial construidos, en los que exista un patio de parcela cerrado, que no disponga del acceso al mismo establecido en el artículo 6.7.17. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, o disponiéndolo, éste sea suprimido por la instalación de un ascensor para mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio, se podrán desarrollar en el mismo escaleras abiertas que salven como máximo una planta, para dar acceso al patio, respetando las determinaciones establecidas en la Sección SUA 1 del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación para escaleras de uso restringido, cuando en él no se disponga ningún uso comunitario concreto, sino que la utilidad de dicho acceso sea exclusivamente la función de limpieza y policía del patio.

Madrid, 6 de Abril de 2010