

Ref: CU 62-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel sobre instalación de una plataforma salvaescaleras en el acceso a un edificio residencial existente.

Palabras Clave: Código Técnico de la Edificación. Accesibilidad.

Con fecha 18 de Diciembre de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel, relativa a la posible implantación de una plataforma salvaescaleras para superar el desnivel existente en el interior del portal de un edificio de viviendas, ocupando su desarrollo la acera existente.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Legislación

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Planeamiento

- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (AD 2 de octubre de 2008) que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas.

Normativa

- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.
- Documento de Apoyo DB- SUA / 2 “Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos”
- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial.

Instrucciones

- Instrucción 4/2011, de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del DB SUA del CTE, tras la modificación operada por el Real Decreto 173/2010 en materia de accesibilidad.

Licencias

- Licencia de nueva planta para edificio de viviendas y garaje, tramitada en expediente nº 521/1978/62128, concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de 9 de febrero de 1.978.

CONSIDERACIONES

Se plantea la presente consulta por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, con la conformidad del Gerente del Distrito, al encontrarse en tramitación en el mismo una solicitud de licencia presentada por la Comunidad de Propietarios, en relación a la instalación de una "silla salvaescaleras" para la eliminación de barreras en el portal de acceso de un edificio de viviendas, ubicado en la calle Cigüeña número 9, proyectándose el embarque y desembarque de la misma en el exterior del edificio, invadiendo la acera pública existente.

En el portal del edificio objeto de la solicitud, se dispone un tramo de escaleras previo al ascensor existente, proponiendo en el proyecto presentado la instalación de una plataforma salvaescaleras que no de una silla salvaescaleras, cuyo desembarque, o embarque según el sentido de la marcha del usuario, se dispone ocupando temporalmente la acera existente en el momento en el que la plataforma se encuentre desplegada.

La diferencia entre ambos mecanismos radica en el uso autónomo de una plataforma salvaescaleras por un usuario de silla de ruedas, lo que no es posible en el caso de una silla salvaescaleras, por lo que el Documento de Apoyo DB- SUA / 2 "Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos" solo admite éstas últimas en uso doméstico. Por lo tanto, una solución de silla salvaescaleras no sería admisible, pero no corresponde en ningún caso con la solución planteada en el proyecto.

Dicho lo cual pasamos a analizar la posibilidad de instalar la plataforma salvaescaleras proyectada, teniendo en cuenta que la misma se dispone no solo en el interior del portal, sino que requiere la instalación de los mecanismos necesarios en la fachada exterior del edificio y la ocupación temporal de la acera pública existente en el momento en el que la plataforma se encuentre desplegada para realizar el embarque y desembarque del usuario, así como parte del desplazamiento del mismo.

La posibilidad de ocupación, además en este caso temporal, del espacio público se ampara en lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que en su artículo 10 apartado 3 establece que, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, cuando no resulte viable técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los elementos de dominio público.

Asimismo, la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, formulada en base tanto a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas, como a la citada Ley 8/2013, permite la ocupación de espacios públicos con torres de ascensor, cuya ocupación y efectos en la vía pública son mayores que los de una plataforma salvaescaleras, pero en todo caso, en su artículo 5 especifica que solo podrá autorizarse la instalación de estas torres de ascensor, ocupando espacio público, cuando, garantizando la accesibilidad universal, constituya la única solución técnica o económicamente viable.

Por lo tanto la posibilidad de ocupar el espacio público, con el fin de garantizar la accesibilidad universal existe, y esta legalmente amparada, pero siempre con la condición de agotar cualquier otra posibilidad, que, consiguiendo el mismo objetivo, no requiera la ocupación de espacio público alguno.

En la documentación que acompaña a la consulta se incorpora contestación del proyectista al requerimiento, con fecha de entrada 9 de octubre de 2014, en el que indica que “no es posible la instalación de otro tipo de salvaescaleras, ya que debajo de la losa inclinada de la escalera se encuentra el garaje, no pudiendo invadir dicho espacio” y que “la única posibilidad es la instalación del salvaescaleras proyectado”

Solicitado al archivo, y analizado el expediente correspondiente a la licencia de nueva planta del edificio en cuestión y en concreto del portal afectado, se observa que en el mismo figura un desnivel en el portal de 1.07 metros, desde la cota 615,84 del espacio público a la cota 616,91. Asimismo, la planta inferior a la baja, en la que efectivamente se ubica el aparcamiento del edificio, se dispone a la cota 613,62, es decir, 2, 22 metros por debajo de la cota de la acera.

Asimismo la anchura del portal en el tramo de escaleras es de 2,10 metros, existiendo además colindante un cuarto de basuras comunitario.

Por todo ello se considera que si es posible disponer una plataforma elevadora vertical, en el interior del portal, que mantendría ancho libre suficiente en la escalera, pudiendo ampliarse, en caso necesario, hacia el espacio destinado al cuarto de basuras, y que al existir en el mercado instalaciones de este tipo, que no requieren foso, se mantendría en el garaje una altura libre de 2,20 metros, mayor que la exigida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Por otra parte, el citado Documento de Apoyo DB- SUA / 2 considera las plataformas salvaescaleras como un dispositivo adecuado para el transporte de usuarios en sillas de ruedas tanto manuales como eléctricas, debiéndose construir, instalar y mantener según lo que establece la norma UNE EN 81-40 vigente, mientras que las plataformas elevadoras verticales, como adecuadas, además de para el transporte de usuarios en sillas de ruedas tanto manuales como eléctricas, lo son también para personas con movilidad reducida y sus acompañantes, por lo que la instalación de una plataforma elevadora vertical, permitiría también su utilización a una serie de personas con discapacidad, y/o personas mayores, que teniendo su movilidad reducida no sean usuarios de silla de ruedas, debiendo construirse, instalarse y mantenerse según lo que establece la norma UNE EN 81-41 vigente.

CONCLUSIÓN

Lo ocupación de un espacio público para garantizar la accesibilidad universal a un edificio, se considera viable siempre que se hayan agotado todas aquellas opciones que, sin afectar a la superficie de las viviendas, no requieran la ocupación de dicho espacio.

A la vista de los datos obtenidos del proyecto aprobado en la licencia de nueva planta del edificio, objeto de la consulta, esta Secretaría Permanente considera que es viable, y que por lo tanto se deben agotar todas las posibilidades de instalación de una plataforma elevadora vertical en el interior del portal, al no afectar al espacio público existente, y poder ser utilizable, no solo por usuarios en silla de ruedas, sino también por personas con otro tipo de movilidad reducida.

Solo en el caso de que la situación real ejecutada del edificio difiera del citado proyecto aprobado en la licencia de nueva planta, y que la altura libre resultante en el garaje tras la instalación de una plataforma elevadora vertical, sin foso, ubicada en el portal, fuera inferior a la establecida en el artículo 7.5.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se podría optar por situar una plataforma salvaescaleras invadiendo la acera, en cuyo caso se deberían tomar las oportunas medidas en la misma.

Madrid, 22 de enero de 2015