



Ref: CU 43-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel relativa a la viabilidad de la solución propuesta para la instalación de un ascensor en el edificio sito en C/ Zaida nº 22**

**Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensor.**

Con fecha 14 de septiembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de relativa a la viabilidad de la solución propuesta para la instalación de un ascensor en el edificio sito en C/ Zaida nº 22.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



## ANTECEDENTES.

### Normativa:

- Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (DB SUA del CTE)
- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE)
- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 del CTE “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”

### Legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

### Instrucciones:

- Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

## HECHOS:

El Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, aprobado mediante el Real Decreto 173/2010, que modificó el Código Técnico de la Edificación, en su apartado 4 “Criterios de Aplicación”, establece, como norma general que: *“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 DB”*.

La única excepción a dicho precepto se recoge en una nota al pie de la tabla 4.1 “Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso”, incluida en el apartado 4.2 de la Sección SUA 1 “Seguridad frente al riesgo de caídas” del citado documento básico.



En dicha tabla se establece en 1,00 m. la anchura mínima de las escaleras para edificios con uso residencial vivienda, pero la nota al pie de la misma se indica que:

*“En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias”.*

Por lo tanto, el propio documento normativo permite, en el caso de edificios existentes, menoscabar las condiciones de seguridad de la escalera para mejorar las condiciones de accesibilidad, siempre que se trate de la única solución técnica y económicamente viable, pero sin tasar los límites hasta los que se permite, ni clarificar el término *“mejorar las condiciones de accesibilidad”*.

Dicho aspecto, tras diversos comentarios publicados en sucesivas ediciones de los documentos con comentarios del DB-SUA del CTE, se aborda por el Ministerio de Fomento en el documento de apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad de edificios existentes” del CTE, publicado en diciembre de 2015 y en sus posteriores ediciones con comentarios de fechas junio y diciembre de 2016. El documento de apoyo, en su Anejo B “Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas”, dentro del apartado B.1 “Criterios generales de proyecto”, especifica que:

*“En relación a los edificios de uso Residencial Vivienda colectiva, las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones de la tabla 2 del apartado 3 de este DA. Si no es viable alcanzar las condiciones para usuarios de silla de ruedas, pueden plantearse otras soluciones que faciliten la accesibilidad a otros usuarios”.*

Por lo tanto, el documento básico DB-SUA/2 del CTE abre a la posibilidad de disponer ascensores no utilizables por usuarios de sillas de ruedas pero sí por personas con otro tipo de discapacidades, cuando no sea técnicamente posible otra solución que consiga la accesibilidad universal para todo tipo de usuarios.

En el apartado B.4.2 del documento de apoyo se valora la incidencia en las condiciones del documento básico DB SI del CTE, tasando el límite de la reducción de las escaleras en 0,80 metros o en P/160 en escalera prevista para evacuación descendente, e indicando que:

*“Cabe la posibilidad de reducir el ancho de la escalera hasta las condiciones anteriormente citadas para mejorar las dimensiones de la cabina e intentar alcanzar al menos las mínimas establecidas para usuarios de silla de ruedas en el apartado B.2”.*

Por lo tanto, el documento de apoyo permite la reducción de la escalera con el límite de anchura de 0,80 metros, incluso sin conseguir alcanzar las dimensiones de una cabina accesible, cuando se agoten todas las posibilidades técnicamente viables para conseguirla.



Por su parte en el apartado B.4.3., el documento de apoyo valora la incidencia en las condiciones del DB SUA del CTE, admitiendo la reducción de los parámetros de las escaleras de uso general a uso restringido en determinados supuestos:

*“Cuando el número de viviendas no exceda de 8 y la altura de evacuación no exceda de 14 m, se permite la reducción de los parámetros de escaleras de uso general establecidas en el DB SUA1-4.2 hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el DB SUA1-4.1, excepto en la dimensión de la huella que al menos será de 25 cm. Para la reducción de la anchura se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado B.4.2”.*

A la vista de diversas consultas planteadas por los órganos tramitadores de solicitudes de licencia, producidas por la falta de concreción de diversos aspectos del reiterado documento de apoyo, y después de su traslado al Ministerio de Fomento sin obtener respuesta adecuada, la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, en su sesión ordinaria de 12 de diciembre de 2016, aprobó la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del documento básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad, formalizada por el Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, en fecha 26 de enero de 2017, la cual sustituye a la precedente Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo.

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se recibió en la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e interpretación de la OMTLU, consulta urbanística formulada por los Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel relativa a la viabilidad de la propuesta de incorporación de un ascensor en el edificio construido sito en la calle de Zaida número 22, en base a una consulta urbanística especial que se encuentra en tramitación con número de expediente 111/2016/03809.

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

De la documentación aportada por el técnico redactor del proyecto, se extrae que el edificio objeto de análisis se desarrolla en cinco plantas (baja + 5), disponiendo cuatro viviendas en cada una de las plantas, con un total de 20 viviendas en el edificio. La denominada planta baja se dispone a la cota -1,26, siendo la cota de acceso al portal desde la vía pública la cota + 0,00. Por otra parte, la escalera existente se desarrolla en dos tramos rectos de ida y vuelta, con un ancho de 1,00 metro, vertiendo la escalera directamente a las terrazas de las dos viviendas que dan a la fachada principal del edificio.

La solución propuesta en la documentación que se incorpora en la citada consulta urbanística especial, objeto de análisis, consiste en demoler la escalera existente, así como una parte de las citadas terrazas a las que da frente, que se incorpora a la nueva caja de escalera, y realizar un nuevo trazado de la escalera resultante con peldaños irregulares, y un ancho de 0,90 m.



Con dicho trazado dispone una cabina de ascensor con doble embarque a 180º, con unas dimensiones obtenidas de la medición de la documentación gráfica aportada, dado que no se acota, de aproximadamente 0,78 m con un fondo de 1.15 m.

En la descripción hecha de la actuación pretendida se observa que se propone el menoscabo de las condiciones de seguridad de la escalera respecto de las preexistentes tanto en ancho como en el trazado de la misma, para así poder incorporar un ascensor que no podrá ser utilizado por usuarios en sillas de ruedas debido a sus reducidas dimensiones. El debate sobre la posibilidad de autorizar este tipo de soluciones ha sido resuelto con los distintas versiones del documento de apoyo DA DB-SUA/2 del CTE y la Instrucción 1/2017, que han optado abiertamente por admitirlas cuando sean las únicas alternativas técnicamente viables para dotar al edificio de ascensor; en este sentido, en el apartado 3.2.3.1 de la Instrucción 1/2017 se expresa:

*“Si no es viable alcanzar las condiciones para usuarios de silla de ruedas, tras agotarse las opciones recogidas en el punto siguiente, pueden plantearse otras soluciones que faciliten la accesibilidad a otros usuarios, en tal caso pueden diseñarse cabinas de ascensor que, aunque no sean utilizables por usuarios en silla de ruedas, puedan serlo por otras personas con movilidad reducida.*

*Antes de plantear una cabina de dimensiones inferiores a las establecidas en la tabla B.1 del DA DB-SUA/2, debe excluirse la viabilidad técnica de todas las ubicaciones posibles para disponer un ascensor accesible: zonas comunes interiores, patios de parcela y adosamiento a fachadas; sin afectar con ello a viviendas, locales y espacios privativos, salvo acuerdo de sus propietarios. Las posibles ubicaciones para la implantación del ascensor serán las siguientes, dando prioridad a aquella ubicación que produzca la menor afección al dominio público, a los elementos protegidos y a las condiciones de seguridad e higiénicas de los locales y viviendas:*

- *En zonas comunes del interior de la edificación, incluso con las posibilidades de reducción de los parámetros de la escalera previstos en los apartados B.4.2. y B.4.3. del Documento de Apoyo.*
- *Los patios de parcela, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid n.º 14.*
- *Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo privado.*
- *Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo público en los supuestos previstos en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, cuando los emplazamientos anteriores sean inviables técnicamente.*

Por otra parte, en el DA DB-SUA/2 y en el apartado 3.2.3.2, de la Instrucción se recoge la posible afección a las determinaciones del DB SI:

*“En caso necesario, se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta:*



- 0,80 m o P/160 en escaleras previstas para evacuación descendente.
- 0,80 m o P/(160-10h) en escaleras previstas para evacuación ascendente.

*Cuando la incorporación de un ascensor accesible, es decir cuyas dimensiones no alcancen ni las establecidas en DB-SUA, ni las indicadas en la Tabla 2 de Tolerancias admisibles del DA DB-SUA/2 no sea viable técnicamente en ninguna de las ubicaciones indicadas en el apartado anterior, previa justificación en el correspondiente proyecto, podría admitirse esta reducción del ancho de escalera, aunque no se consiga con ello una cabina con las dimensiones suficientes para su utilización por usuarios en silla de ruedas, pero si por otros usuarios con movilidad reducida. En este supuesto, los ascensores resultantes deberán estar provistos del marcado CE y acompañados de la declaración CE de conformidad, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE.”*

En cuanto a la posibilidad de menoscabar otras condiciones de escalera distintas del ancho, también se encuentra recogida en el apartado B.4.3 del DA DB-SUA/2 y en la Instrucción 1/2017 en su apartado 3.2.3. indicando esta última que:

*“En el caso de escaleras que sirvan a un máximo de ocho viviendas y cuya altura de evacuación sea menor de 14 metros, se permite reducir, además de la anchura hasta 0,80 metros, otros parámetros de la escalera, pasando de los de uso general a restringido, excepto la huella que siempre será superior a 0,25 m.*

*Dicha reducción se podrá admitir tanto para la instalación de un ascensor que disponga de una cabina accesible, como para uno que no alcance dichas dimensiones, cuando no sea viable un ascensor accesible en ninguna de las ubicaciones indicadas en el apartado 3.2.3.1, y quede debidamente justificado en el proyecto”.*

De acuerdo con los párrafos transcritos de la Instrucción 1/2017 en la misma se manifiesta claramente que sí se puede considerar admisible, en edificios construidos, menoscabar las condiciones de seguridad de las escaleras para incorporar ascensores, aunque las dimensiones resultantes no sean suficientes para permitir su utilización autónoma por usuarios en silla de ruedas, supeditando, eso sí, su autorización a la acreditación de la imposibilidad técnica de cualquier otra opción que, sin afectar a viviendas o locales, no implique el menoscabo de la escalera.

En este caso, tal y como se ha indicado, la escalera se desarrolla, sin contacto con ninguna de las fachadas exteriores del edificio, al verter directamente sobre las terrazas de dos de las viviendas de cada planta, no existiendo patios. Por todo ello, la instalación del ascensor, sin afectar a locales ni viviendas, solo puede realizarse dentro de la planta actual de la caja de escalera, sin alterar su perímetro. Únicamente sería posible ampliar la escalera, ocupando con la misma la superficie de las terrazas enfrentada a la caja de escalera, solución que debería de disponer del acuerdo expreso de los correspondientes propietarios de las mismas al no tratarse de una zona comunitaria.



Luego, en este caso, asumido que no existe otra opción técnicamente viable, sin afectar a viviendas ni locales, conforme con los criterios del documento de apoyo DA DB-SUA/2 del CTE y la Instrucción 1/2017, es admisible menoscabar las condiciones de seguridad de la escalera para incorporar un ascensor, aunque éste no sea utilizable por usuarios en sillas de ruedas. Una vez asumido esto, la instalación propuesta deberá conseguir las mayores dimensiones posibles, tanto de cabina, como en el resto de condiciones que afecten a los itinerarios resultantes.

Ahora bien, la solución planteada por el técnico redactor del proyecto, modifica el trazado de la escalera proponiendo una escalera resultante que no respeta las condiciones establecidas para una escalera de uso general en el apartado 4.2 de la Sección SUA 1 del DB-SUA. Por otra parte, entre las distintas plantas del edificio a las que da servicio la escalera, se disponen veinte viviendas, más de ocho, que es el límite permitido por la Instrucción para menoscabar otra serie de condiciones de la escalera existente, aparte del ancho, y poder pasar de las condiciones de uso general a restringido.

A la vista de lo indicado anteriormente, la solución propuesta se considera inadmisibile, dado que genera un menoscabo de las condiciones de la escalera existente distintas del ancho de la misma, no respetando las condiciones establecidas para las escaleras de uso general en el apartado 4.2 de la Sección SUA 1 del DB-SUA.

Una vez considerada inviable la solución presentada, si los vecinos de las terrazas cuya superficie privativa sería necesaria para poder ampliar la escalera y disponerla sobre la fachada principal, lo que permitiría la disposición de una cabina y un itinerario accesible a todas las viviendas, no estuvieran de acuerdo en su ocupación, la única solución sería disponer el ascensor dentro de los límites de la caja de escalera existente, pudiendo reducir en tal caso el ancho de la escalera existente hasta el límite de 0.80 m, pero en ningún caso el resto de las condiciones de la escalera, de modo que la instalación propuesta consiga las mayores dimensiones posibles, tanto de cabina, como en el resto de condiciones que afecten a los itinerarios resultantes, pudiendo disponer el ascensor en el descansillo de acceso a las viviendas, antes o después de las viviendas laterales.

### CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto anteriormente, de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Control de la Edificación, respecto de la propuesta de incorporación de un ascensor en el edificio sito en el nº 22 de la calle Zaida, se considera que:

1. La solución planteada para la instalación del ascensor modifica el trazado de la escalera, menoscabando condiciones de seguridad de la escalera existente, además del ancho de la misma, incumpliendo la escalera resultante las condiciones de establecidas en apartado 4.2 de la Sección SUA 1 del DB-SUA, para escaleras de uso general, no siendo posible reducir sus condiciones a las de uso restringido dado que la escalera sirve a más de ocho viviendas, tal y como se indica en el apartado B.4.3 del DA DB-SUA/2 y del apartado 3.2.3.2. de la Instrucción 1/2017. Por lo tanto la solución planteada en la consulta urbanística especial que se tramita en el Distrito con número de expediente 111/2016/03809, no se considera admisible.



La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 5 de abril de 2017