



5.9.15 Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

5.9.16 Protección contra ruidos

En todo edificio residencial y/o de uso compatible dispuesto cerca de una vía férrea, autovía, autopista o carretera de primer o segundo orden, se realizará un estudio del nivel de ruido y se dispondrán de medidas correctoras que garanticen la resistencia acústica de los elementos constructivos frente a ruidos, y los niveles sonoros admisibles por la legislación vigente en su interior. Los sectores UDE O-N, R-2, R-4, R-5, R-6 y PERI 4, por haber aprobado sus documentos de planeamiento de desarrollo con posterioridad a la entrada en vigor del RD 78/99, deberán cumplir lo establecido en el art. 12.1 de dicho Decreto.

Artículo. 5.10 Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

5.10.1 Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

5.10.2 Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

5.10.3 Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (CAM), así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

5.10.4 Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de



movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

5.10.5 Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior distinguible claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

5.10.6 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5.10.7 Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m; las escaleras interiores de vivienda unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. El resto de las condiciones podrán realizarse según convenga más al usuario.

Las escaleras de edificios o locales de uso público cumplirán las condiciones siguientes condiciones:

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, o las derivadas del cálculo de la



evacuación derivadas de la Normativa de Protección contra incendios vigente.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m.}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

3. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
4. Las escaleras que, aún no constituyendo camino de evacuación, intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.
5. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si, existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.
6. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por las normas referentes a Protección contra Incendios vigentes en la Comunidad de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.
7. En edificios de hasta 3 plantas (incluida la baja), se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a. La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.
 - b. El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.
8. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas. Quedan excluidas de esta exigencia las escaleras de emergencia que cuenten con cerradura antipánico y apertura sólo desde el interior de los edificios, y quedan reguladas por la Normativa de Protección Contra Incendios vigente.

5.10.8 Condiciones de prevención de incendios

Todos los edificios de nueva edificación reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.



Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

5.10.9 Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas

Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan, en todo él o en alguna de sus partes, alguna de las condiciones siguientes:

1. Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.
2. El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).
3. En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.
4. Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

5.10.10 Prevención de caídas

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

No se admitirán escalones aislados en zonas de circulación.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.