

Ref: CU 53-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro en relación con la propuesta de incorporación de un ascensor no accesible en el edificio existente sito el nº 17 de la c/ San Cipriano.

PALABRAS CLAVE: Código Técnico de la Edificación. Accesibilidad. Ascensores.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”

Normativa:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento Técnico de Desarrollo aprobado por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación Urbanas.
- Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.
- 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 Documento Básico DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación

Consultas Urbanísticas:

- Consultas urbanísticas nº 26/2011 y 26/2011 bis, resueltas por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU mediante informes de 3 de mayo y 29 de septiembre de 2011, respectivamente.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1965/03419 concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 26 de abril de 1965, modificada por la de expediente nº 521/1965/14184, concedida el 30 de julio de 1965.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Vicálvaro se tramita la solicitud de licencia de expediente nº 119/2014/02482, para la instalación de un ascensor en el edificio existente sito en el nº 17 de la calle San Cipriano, que en la actualidad carece de dicha dotación. En la intervención pretendida, la cabina del ascensor no dispone de las dimensiones necesarias para posibilitar su utilización autónoma por usuarios en silla de ruedas y, aunque desembarca a nivel en las plantas de piso, su arranque en planta baja se sitúa a casi dos metros por encima de la cota de la acera en el acceso al edificio, por lo cual no se obtiene el necesario itinerario accesible que comuniquen la vía pública con las viviendas del edificio. Ante esta circunstancia, los servicios técnicos del Distrito interesan la opinión de esta Secretaría Permanente al respecto de la posible autorización de la actuación propuesta, a pesar de que con ella no se eliminan las barreras arquitectónicas del edificio.

El edificio de referencia, incluido en el ámbito de la Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada” del suelo urbano de ordenación directa, se construyó, formando parte de un conjunto edificatorio mayor, al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1965/03419, concedida el 26 de abril de 1965 y modificada posteriormente, el 30 de julio de 1965, por la de expediente nº 521/1965/14184. Las citadas licencias autorizaron la edificación sin ascensor, ya que tal dotación no le era exigible por la normativa urbanística vigente en aquel momento (Ordenanzas Municipales de la Edificación del año 1950)

La edificación existente que, como ya se ha dicho, no dispone de ascensor, se levanta sobre un solar en esquina con frentes a las calles San Cipriano y Villalmanzo, quedando desarrollada en cinco plantas sobre rasante (planta baja más cuatro plantas de pisos) para un total de diecisiete viviendas (cuatro por planta de piso y una en planta baja) y dos locales en planta baja. Su caja de escalera, con doble tramo de ida y vuelta, sin hueco central y con distribuidores en plantas de piso, está posicionada en el vértice interior del edificio, sobre la fachada vertida al espacio libre de parcela y sin contacto con la vía pública. Con la configuración descrita, la única opción para incorporar un ascensor en el edificio, tal como se ha recogido en el proyecto incorporado junto con la solicitud de licencia, sería adosarlo a la fachada posterior en el frente de la caja de escalera. De esta forma, el ascensor desembarcaría a nivel de las plantas de piso en los distribuidores de éstas; sin embargo, en planta baja, salvo afección a la vivienda o a los locales situados en esta planta, el ascensor tendría, necesariamente, que arrancar desde el primer rellano de la escalera, con lo cual no se obtendría un itinerario accesible que resolviera la accesibilidad universal en el edificio. Ahora bien, aunque sin llegar a eliminar las barreras arquitectónicas del edificio, es indiscutible que la incorporación del nuevo ascensor mejoraría notablemente sus condiciones de confort y funcionalidad, a la vez que facilitaría el acceso autónomo de personas que sufran discapacidades motoras que no obliguen al uso de sillas de ruedas.

Puesto que tanto la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, como su Reglamento Técnico de Desarrollo, aprobado por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, no exigen condición alguna a los edificios privados existentes, la normativa sobre accesibilidad de aplicación al supuesto en estudio está constituida por la contenida en el Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” (en adelante DB SUA) del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE)

En los Criterios Generales de Aplicación del DB SUA del CTE, a la vez que se establece que será aplicable a aquellos elementos afectados por las intervenciones en los edificios existentes en los que se mantenga el uso, se contempla que: *“...cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.”*, teniendo siempre en cuenta 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”*. Similares determinaciones se contemplan ahora para el conjunto de CTE, tras la modificación del artículo 2 de su Parte I introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Al igual que en los citados preceptos del CTE, la Disposición adicional única de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial, en la cual se establece que las condiciones de los Títulos I y II de la Ordenanza son de aplicación a las torres de ascensor situadas en suelo privado, prevé la posibilidad de aplicar soluciones alternativas cuando no sea posible resolver la accesibilidad universal del edificio.

Resulta obvio, por lo dicho, que las exigencias de accesibilidad del DB SUA pueden graduarse en las intervenciones en edificios existentes cuando su total cumplimiento *“no sea técnica o económicamente viable”*; sin embargo, esta cláusula de excepcionalidad resulta marcadamente indeterminada, por lo que en la Parte Tercera de la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo sobre *“Criterios orientativos para la aplicación de las exigencias en materia de accesibilidad del Documento Básico DB SUA del CTE en edificios preexistentes”*, se recogieron, supeditados a otros que pudieran emanar de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Fomento, una serie de criterios que facilitarían su aplicación práctica. En cuanto a los itinerarios accesibles, la Instrucción 4/2011, considera que no es factible su obtención, entre otros supuestos, cuando: *“...las obras necesarias requieran actuar en espacios sobre los que el solicitante de la licencia no ostenta título dominical suficiente que le permita la ejecución de la obra sin autorización de terceros.”* La circunstancia citada concurre claramente en el caso estudiado, puesto que para llegar a obtener un itinerario accesible tendrían que ocuparse espacios de los locales o de la vivienda de planta baja.

Una vez concluida la imposibilidad de obtener un itinerario accesible hasta el arranque del ascensor en planta baja, recurriendo nuevamente a los criterios de la Parte Tercera de la Instrucción 4/2011, las dimensiones interiores de su cabina, siempre que se respeten los requisitos de seguridad y salud establecidos en la correspondiente normativa sectorial, son intrascendentes, puesto que no va a ser utilizado por usuarios en silla de ruedas. Debe mencionarse que la nueva instalación, tal como está configurada, adosando el recinto del ascensor a la fachada posterior del edificio, no tendría por qué afectar a las condiciones originales de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad, si bien para evitar cualquier afección bastaría con modificar el tipo de puerta previsto en las plantas de pisos, respetando así lo dispuesto en el apartado 1.2 de la Sección SUA 2 del DB SUA del CTE.

También cabe aclarar que la nueva instalación no infringe la determinación del apartado 4 del artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, inoperante en la práctica desde la entrada en vigor del DB SUA del CTE, ya que la diferencia de cota máxima de 1,50 metros entre el acceso al edificio y el arranque del ascensor en planta baja puede superarse, justificadamente, en edificios existentes.

Por último, se recuerda que la problemática de la instalación de ascensores de reducidas dimensiones, que no reúnen la condición de accesible ni pueden ser utilizados de forma autónoma por usuarios en silla de ruedas, fue ya abordado en el informe de esta Secretaría Permanente que resolvió la consulta urbanística nº 26/2011, posteriormente matizado por el que resolvió la consulta nº 26/2011 bis, a los cuales nos remitimos. En las conclusiones los citados informes, para los supuestos en los que se admita la incorporación de ascensores no accesibles al amparo de la cláusula de excepcionalidad del CTE para edificios preexistentes, como sería el caso en estudio, se refieren una serie de extremos que deberían acreditarse en la tramitación del expediente de licencia, así como una condición resolutoria que tendría que incluirse en su acto de otorgamiento.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto respecto a la posibilidad de autorizar la intervención pretendida en el edificio existente sito en el nº 17 de la calle San Cipriano, consistente en la instalación de un ascensor adosado a la fachada posterior vertida al espacio libre de parcela, cuya solicitud de licencia se tramita en el expediente nº 119/2014/02482, esta Secretaría Permanente considera que:

1.- De conformidad con las previsiones de las Disposiciones Generales del Código Técnico de la Edificación y de los Criterios generales de aplicación de su Documento Básico DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", y según los criterios recogidos en la Parte Tercera de la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, teniendo en cuenta que debido a la configuración de la edificación no es posible obtener un itinerario accesible que elimine sus barreras arquitectónicas sin afectar a los locales o a la vivienda de la planta baja, la solución propuesta sería autorizable, estimando que es la única alternativa técnica y económicamente factible para dotar de ascensor al edificio.

2.- Para autorizar la intervención pretendida deberá modificarse el proyecto presentado para que no se produzcan menoscabos en las condiciones originales de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad. Asimismo, se tendrán que acreditar en el expediente de licencia los extremos recogidos en la conclusión del informe que resolvió la consulta urbanística nº 26/2011 y en su acto de otorgamiento se incluirá la condición resolutoria referida en el informe de la consulta urbanística nº 26/2011 bis.

Madrid, 9 de diciembre de 2014