

Ref: cu 57-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí sobre la instalación de un ascensor no accesible en el hueco de una escalera existente

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Código Técnico de la edificación. Obras. Ascensor. Escaleras. Reestructuración. Edificio existente

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí relativa a la instalación de un ascensor no accesible en el hueco de una la escalera existente del edificio situado en C/ General Arrando, 11

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad (en adelante CTE).
- Documento Básico SI “Seguridad en caso de incendios” aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad (en adelante DB SI).
- Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” aprobado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (en adelante DB SUA).
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).
- 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” de Código Técnico de la Edificación (en adelante Instrucción 4/2011).
- Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados (en adelante Instrucción 4/2012).

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U., de fecha 3 de mayo de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Puente de Vallecas, (cu 26/2011).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U., de fecha 29 de septiembre de 2011, para aclaración de la c.u. 26/2011, de fecha 3 de mayo, a instancia del Distrito Centro (cu 26/2011 bis).

CONSIDERACIONES

El Distrito de Chamberí interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la viabilidad de instalación de un ascensor no accesible en el hueco de una escalera existente en el edificio situado en la C/ General Arrando, 11, que pertenece al Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 y está incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con un Nivel 3 de Protección, Grado Parcial, estando catalogados como elementos de *restauración obligatoria* la fachada a vía pública, el portal, la escalera principal y la escalera de servicio, que es la que es objeto de la actuación descrita.

La Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados, establece en el apartado D del Anexo II las reglas y directrices para la instalación de ascensores en edificios catalogados.

En la consulta formulada por el distrito se indica que la instalación del ascensor dentro del sólido construido sin afectar a elementos de restauración obligatoria del edificio como es el caso de las escaleras, contemplada como primera alternativa en la citada Instrucción, no se considera posible, teniendo en cuenta el tipo y el alcance de las obras a ejecutar (reestructuración puntual) y su afección a zonas privativas, máxime cuando, conforme al principio de proporcionalidad, la propia Instrucción contempla estas soluciones como soluciones especialmente propicias en actuaciones de carácter general que afectan a la totalidad o a la mayoría de las viviendas del edificio. En este sentido, se indica en la consulta que se ha presentado una solución en la que el ascensor ocuparía zonas privadas de las viviendas, pero que ésta no ha contado con la autorización de los afectados, además de suponer una carga desproporcionada sin encaje en lo que se podría considerar un ajuste razonable. Por consiguiente, al amparo de lo expresado en la instrucción 4/2011, podría estimarse que en la solución propuesta concurren circunstancias suficientes para considerarla inviable, al suponer las obras necesarias «actuar en espacios sobre los que el solicitante de la licencia [comunidad de propietarios] no ostenta título dominical suficiente que le permita la ejecución de la obra sin autorizaciones de terceros».

La ubicación de un ascensor accesible en cualquiera de los patios del edificio objeto de consulta, como segunda posibilidad contemplada en el apartado D del Anexo II de la Instrucción 4/2012, no permitiría dada su morfología, un itinerario accesible por no tener ninguno de ellos acceso a la totalidad de las unidades que componen el mismo.

Siguiendo la sistemática especificada en la Instrucción 4/2012, acreditada la imposibilidad de disponer el ascensor dentro del sólido construido sin afectar a las escaleras y en los patios, se plantea su ubicación en el hueco de la escalera de servicio configurado como elemento de restauración obligatoria. En esta propuesta y para que la afección a la escalera sea mínima, se plantea una cabina con un fondo en el sentido del acceso de 1,20 m y con un ancho de 0,70 m.

Esta solución se encuadraría dentro de los supuestos de intervenciones en los edificios previstos en el artículo 2 de la Parte I del CTE, por lo que serían de aplicación, entre otras y de acuerdo con lo establecido en los criterios generales de aplicación del DB SUA, apartado III de la Introducción, las exigencias básicas de la Sección SUA 9 Accesibilidad. En cualquier caso y a pesar de que procedería exigir el cumplimiento de las referidas exigencias su aplicación podría modularse cuando no fuera urbanística, técnica o económicamente viable bajo el criterio y responsabilidad del proyectista con aquellas soluciones que permitieran el mayor grado posible de adecuación efectiva y conforme al principio de los ajustes razonables (apartado 4 del art. 2, de la Ley 8/2013, de 26 de junio,

de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) de modo que se posibilitara la adopción de medidas de adecuación del edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica.

Por lo tanto y desde esta óptica, se considera que lo adecuado sería valorar la posibilidad de plantear la reducción del ancho de la escalera (siempre que se mantenga el ancho mínimo exigible por el CTE) sin modificar su trazado ni desarrollo tal y como se prevé en las directrices fijadas para la ubicación de ascensores en huecos de escalera.

INSTRUCCIÓN 4/2012

«ANEXO II

(...)

D.- REGLAS O DIRECTRICES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Con objeto de compatibilizar lo más posible la eliminación de barreras arquitectónicas con el mantenimiento de los valores protegidos, evitando al mismo tiempo dilaciones en la concesión de la licencia, a continuación se indican los criterios generales a los que deberían ceñirse las propuestas. Estos criterios son orientativos y pueden plantearse soluciones alternativas.

(...)

3.- UBICACIÓN EN HUECO DE ESCALERA

(...)

- ***No podrá modificarse el ancho de la escalera, ni sus características ni el diseño de barandillas, que únicamente podrá cortarse en el acceso al ascensor desde el rellano de planta. Si fuese el hueco de la escalera la única posibilidad (debidamente acreditada) y para colocar el ascensor, fuere necesario, podrá levantarse la barandilla y colocarse sobre la escalera, o si con eso no fuera suficiente se podrá reducir el ancho de la escalera (siempre que se mantenga el ancho mínimo exigible por el CTE), sin modificar trazado ni desarrollo...»***

Por tanto se considera que, acreditada la imposibilidad de disponer un ascensor accesible en un edificio existente, la instalación de un ascensor que pueda considerarse practicable, según los criterios del art. 16 de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y del apartado 2 de la Norma 1 su Reglamento Técnico de Desarrollo, puede contribuir a facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz y práctica. Según establecía el derogado Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, para que un ascensor se considere que forma parte de un itinerario practicable, debía tener una cabina con un fondo mínimo, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados.

No obstante y ante la necesidad de agotar todas las posibilidades para lograr la accesibilidad universal de forma eficaz y práctica se considera procedente estudiar la disposición de un ascensor, con las dimensiones referidas para practicable según lo indicado en el apartado anterior aunque con la reducción del ancho de la escalera (podrían ser admisibles anchuras de hasta 0,80 m, según se desprende de las aclaraciones y criterios de aplicación de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda relacionadas con la interpretación y aplicación del DB SUA), sin modificar trazado ni desarrollo y respetando el resto de las directrices fijadas en la Instrucción 4/2012. Esta

nueva solución deberá someterse en cualquier caso a examen por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico. De emitir ésta un dictamen desfavorable en esta nueva solución y a tenor de lo expresado en la Instrucción 4/2011, podría estimarse que concurren circunstancias por las que puede considerarse inviable conforme al supuesto por el que «las obras necesarias sean incompatibles con el grado de protección del inmueble y así se dictamine por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid». En este caso se podría entonces valorar la instalación del ascensor con reducción de las dimensiones de la cabina.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la propuesta sobre la instalación de un ascensor con una cabina de fondo, en el sentido del acceso, de 1,20 m y con un ancho de 0,70 m en el hueco de la escalera existente en el edificio situado en la C/ General Arrando, 11 no es una medida de adecuación del edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica. Además no se acredita que se hayan agotado todas las posibilidades que se dictan en el apartado D, reglas o directrices para la instalación de ascensores en edificios catalogados del Anexo II de la Instrucción 4/2012, para estimar que no es posible encontrar una solución que sea urbanística, técnica o económicamente viable para facilitar la accesibilidad universal.

Madrid, 12 de diciembre de 2014