



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMBERÍ

FECHA RECEPCIÓN: 22 de Junio de 2007

ASUNTO: Consulta sobre normativa a aplicar en instalación de ascensores en edificios existentes.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantean en este distrito numerosos casos de instalación de ascensores en edificios de uso Residencial ya construidos y en muchas ocasiones con catalogación, encontrándose protegida la caja de escalera.

Esta instalación generalmente y por preferencia de los solicitantes, suele situarse en caja de escalera o patio de parcela, planteándose una problemática en cuanto a la aplicación de la normativa de incendios y su coexistencia con los elementos de restauración obligatoria, principalmente en lo que concierne a compartimentación en sectores de incendio.

Se solicita de los Servicios de Coordinación Territorial se aclaren los siguientes puntos:

1.- Instalación de ascensor en la caja de escalera, cómo le afecta dicha instalación a la compartimentación de las viviendas y sus accesos con respecto al recinto de escalera, al ser una obra de reforma "Reestructuración puntual" y entenderse que, según el punto 6 de los criterios generales de aplicación, redactados en el capítulo de Introducción del CTE-DB-SI-2006, esta normativa le será de aplicación, así como la O.P.I./1993.

2.- Instalación de ascensor en el patio interior de la finca, condiciones de compartimentación conforme al CTE-DB-SI-2006 y O.P.I./1993. (se adjunta documentación de expediente tipo, 107/2003/05594 c/ Santa Engracia, 88, con informe desfavorable emitido por el Departamento de Prevención de Incendios)

3.- Qué criterio se debe seguir en el caso de existir informe desfavorable de la CIPHAN, para su instalación en una caja de escalera protegida, e informe desfavorable del Departamento de Prevención de Incendios para su instalación en el patio. (se adjunta documentación de expediente tipo, 107/2006/0561 c/ Españolito, 2)

En este caso, ¿debe entenderse que el dictamen de la Comisión no será vinculante, al primar la seguridad en caso de incendio y la accesibilidad al edificio?, o bien ¿deberá prescindir la Comunidad de Propietarios de la instalación de ascensor?.



INFORME:

Vista la consulta formulada por el Distrito de Chamberí , se informa lo siguiente:

El ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación se encuentra recogido en el Artículo 2 de la Parte I del mismo, en el que se señala entre otras cuestiones que el CTE se aplicará a las obras de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando esas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. Por otra parte los puntos 6 y 8 de los Criterios generales de aplicación del Documento Básico DB SI seguridad en caso de Incendios indican:

6. En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB.

8. En todo caso , las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

Por todo ello se considera que en el caso de realizarse la obra consistente exclusivamente en la instalación de un ascensor en un edificio existente de viviendas no procede exigir la adecuación de la escalera a la totalidad de la normativa del DB SI con condiciones de las que no disponía inicialmente, pero no pueden menoscabarse las condiciones de seguridad existentes como pueden ser la ventilación de la escalera, el recorrido de la misma o las condiciones iniciales de sectorización que a continuación se analizan:

En el caso de solicitud de instalación de ascensor en caja de escalera pueden darse dos situaciones:

1 - Que la escalera por su altura de evacuación conforme a la tabla 5.1 de la Sección SI 3 del DB SI deba ser protegida. El ascensor, salvo el cuarto de maquinaria, podría formar parte del sector de la escalera, por lo que su instalación no perjudica las condiciones de sectorización.

2 - Que la escalera no tenga que ser protegida. En este caso solo caben exigir las condiciones de sectorización al cuarto de maquinaria.

En el caso de solicitud de instalación de ascensor en patio vuelven a darse las dos situaciones:

1 - Que la escalera por su altura de evacuación conforme a la tabla 5.1 de la Sección SI 3 del DB SI deba ser protegida. En este caso no debe incrementarse el riesgo de propagación exterior por la fachada entre la escalera y las viviendas con la ejecución de huecos en los paramentos de la escalera que incumplan las



distancias señaladas en la Sección SI 2 *Propagación exterior* del DB SI, pero por otra parte no hay que perjudicar las condiciones iniciales de ventilación de la escalera.

Ante ello cabe indicar que en la Consulta urbanística 25/2004 sobre la instalación de un ascensor en patio se plantea la posibilidad de resolver las cuestiones de ventilación e iluminación por el hueco de acceso al ascensor. Siempre que dichos huecos no perjudiquen las condiciones de sectorización de la escalera

2 - Que la escalera no tenga que ser protegida. En este caso no son exigibles las condiciones de la Sección SI 2 *Propagación exterior* del DB SI pudiéndose realizar huecos en el paramento de la escalera que no cumplan las distancias señaladas en dicha Sección. En todo caso no deben perjudicarse las condiciones de ventilación e iluminación pudiéndose realizar la solución señalada en la Consulta mencionada anteriormente.

En los dos casos mencionados hay que exigir las condiciones de sectorización al cuarto de maquinaria.

Con relación al informe del Departamento de Prevención de Incendios relativo al expediente de C/ Santa Engracia 88 hay que señalar que valora cuestiones que exceden lo anteriormente expuesto

En cuanto al informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural tal como se establece en el Capítulo 4.11 de las Normas Urbanísticas así como en el artículo 22 de las Normas Reguladoras de la misma, sus dictámenes son preceptivos con carácter previo y no vinculantes, si bien los servicios técnicos deberán fundamentar y motivar los informes y las propuestas de resolución cuando se aparten de aquellos.

Por último cabe indicar que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid es favorable a la instalación de ascensores en edificios existentes contemplando la excepción, para que en los edificios construidos se puedan situar en patios, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera. Dicho criterio está ratificado en el Acuerdo nº 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada con fecha 12 de febrero de 1998 en el que se exige del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Capítulo 6.7 de las NN.UU. sobre dimensiones de patios y luces rectas para posibilitar dicha instalación cuando sea inviable otra alternativa.

El Acuerdo mencionado no establece dimensiones mínimas, no obstante se considera que deben valorarse las condiciones de ventilación e iluminación en que pueden quedar las estancias con la instalación del ascensor en las ubicaciones del patio señaladas por la propiedad.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a normativa a aplicar en instalación de ascensores en edificios existentes, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 27 de agosto de 2007