

Ref: CU 59-2014

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel en relación con la intervención mediante la cual se pretende incorporar un ascensor en el edificio existente sito el número 128 de la calle General Ricardos.

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 (PGOUM) Grado 1º de la Norma Zonal 9 “Actividades económicas”

Normativa:

- Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.

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.

Acuerdos:

- Acuerdo número 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 12 de febrero de 1998.

Consultas Urbanísticas:

- Consultas urbanísticas nº 26/2011 y 53/2014, resueltas por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias mediante informes de 3 de mayo de 2011 y 9 de diciembre de 2014, respectivamente.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1959/14574 concedida por Decreto del Sr. Alcalde Presidente de 11 de septiembre de 1959.
- Solicitud de licencia para instalación de ascensor que se tramita en el Distrito de Carabanchel en expediente nº 111/2014/4444.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Carabanchel se tramita la solicitud de licencia de expediente nº 111/2014/4444, para la instalación de un ascensor en el edificio existente sito en el número 128 de la calle General Ricardos, el cual carece en la actualidad de esta dotación. Con la instalación propuesta no se resuelve la accesibilidad universal del edificio ya que el ascensor proyectado desembarca en las mesetas intermedias de la escalera. Los servicios técnicos del Distrito, una vez estudiado el proyecto presentado, estimaron que podría haber otra solución para la instalación que eliminase las barreras arquitectónicas del edificio, por lo cual, en el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud que formularon en fecha 1 de septiembre de 2014, expresaron que: *“El técnico -autor del proyecto- deberá certificar la inviabilidad técnica para realizar un itinerario accesible que una las viviendas con el desembarco del ascensor en todas sus plantas para cumplir el DB SUA. Deberá estudiar la posibilidad de demoler la escalera existente y modificar su trazado, creando una pasarela en el patio hasta el ascensor.”* Con posterioridad, en fecha 3 de noviembre de 2014, la comunidad de propietarios del edificio formuló la consulta urbanística especial que se tramita en expediente nº 111/2014/7071, en la cual se pretende justificar que la solución para la instalación del ascensor con desembarco a nivel de las plantas de viviendas, apuntada por los servicios técnicos del Distrito en su requerimiento, no es técnica y económicamente viable; solicitando, por ello, que se admita la solución inicial con desembarco del ascensor en las mesetas de la escalera. Ante este planteamiento, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de acceder a lo solicitado, admitiendo la propuesta original que no resuelve la accesibilidad del edificio.

Las exigencias de accesibilidad establecidas en el Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (en adelante DB SUA del CTE) son graduables en las intervenciones en edificios existentes cuando su total cumplimiento no es técnica y económicamente viable, tal como ya se ha expresado reiteradamente por esta Secretaría Permanente en la resolución de diversas consultas urbanísticas sobre esta materia (consultas urbanísticas nº 26/2011 y 53/2014), a cuyos informes nos remitimos. Partiendo de esta posibilidad de graduación de las condiciones del DB SUA de CTE en las actuaciones en edificios existentes, la cuestión en el caso en estudio se limita a concretar si, efectivamente, concurren circunstancias técnicas o económicas que imposibiliten una instalación que elimine las barreras arquitectónicas del edificio.

El edificio de referencia, incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 9 “Actividades económicas” del suelo urbano de ordenación directa, se construyó, para el uso residencial de vivienda colectiva, al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1959/14574, concedida por Decreto de 11 de septiembre de 1959. La edificación autorizada se levanta sobre un solar en esquina con frentes a las calles General Ricardos y Algorta, quedando desarrollado en seis plantas sobre rasante (planta baja más cuatro plantas de piso y una planta de ático) y una planta de sótano bajo rasante, para un total de diez viviendas (dos por planta de piso y dos en planta de ático) y dos locales dúplex entre la planta baja y la planta de sótano. Su caja de escalera, con doble tramo de ida y vuelta, se posiciona sobre la fachada vertida al espacio libre de parcela en el vértice interior de la planta del edificio. En el portal del edificio se disponen varios peldaños que salvan el desnivel existente entre la rasante de la acera en su acceso y el arranque de la escalera.

En la documentación técnica que acompaña a la consulta urbanística de la comunidad de propietarios, siguiendo lo indicado por los servicios técnicos del Distrito en su requerimiento, se representa gráficamente una torre de ascensor en la que éste se separa de la fachada del edificio hacia el interior del espacio libre de parcela, con la nueva escalera desarrollada en un solo tramo

con meseta longitudinal a nivel de las plantas de viviendas. Con la solución descrita, cuya viabilidad técnica no es discutible, podrían resolverse las condiciones de accesibilidad universal del edificio; sin embargo, la comunidad de propietarios defiende su improcedencia, basándose para ello en las circunstancias que analizamos seguidamente.

En primer lugar se alega que, debido al desnivel existente entre la rasante de la acera en el acceso al edificio y el arranque de la escalera resuelto ahora con los peldaños dispuestos en el portal, no es posible obtener un itinerario accesible que una la vía pública con el arranque del ascensor. Si fuera así y no pudiera lograrse un itinerario accesible en la planta de acceso, cualquier requerimiento de accesibilidad al ascensor sería improcedente, tal como se recoge en el apartado 3.1 de la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del DB SUA del CTE. Ahora bien, con los datos que se desprenden de la documentación técnica de la consulta y los obtenidos a la vista del antecedente de la licencia de construcción del edificio, esta Secretaría Permanente estima que sí es posible obtener un itinerario accesible en la planta baja sustituyendo los peldaños del portal por una rampa accesible, o, si no fuera posible esa modificación por afección a los locales dúplex de planta baja y sótano (apartado 3.1.1 de la Instrucción 4/2011), mediante la utilización de elementos mecánicos (plataformas elevadoras o salvaescaleras), admisibles para intervenciones en edificios existentes según lo previsto en los Criterios Generales de Aplicación del DB SUA del CTE y en su correspondiente Documento Técnico de Apoyo (DA DB SUA 2)

Por otra parte, se plantea en la consulta urbanística que la torre de ascensor se dispondría en paralelo y a escasa distancia de las ventanas de las cocinas de las viviendas de la zona derecha de la escalera, con lo que se impediría la ventilación e iluminación preceptivas de estas piezas habitables (artículos 6.7.8, 7.3.4 y 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) No obstante, a la vista del antecedente de la licencia de construcción del edificio, se ha podido comprobar que las cocinas cuestionadas cuentan con ventanas que libran la torre de ascensor, correspondiendo los huecos afectados por ésta a tendederos (piezas no habitables según el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) y no a las cocinas, por lo que las condiciones de ventilación e iluminación de éstas no se ven comprometidas. Pero, aunque se hayan realizado obras de acondicionamiento en las viviendas uniendo las cocinas con los tendederos, la posible afección a sus huecos podría reducirse sustancialmente si se modificase la solución de torre de ascensor recogida en la consulta urbanística, desplazando el ascensor ligeramente a la izquierda de la caja de escalera y apurando el desarrollo de ésta al límite normativo. Debe recordarse, además, que el Acuerdo número 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 12 de febrero de 1998, consideró preferentes las condiciones de accesibilidad universal a las higiénicas de viviendas y locales, cuando se trata de instalar ascensores en patios de edificios existentes que carecen de esta dotación.

Por último, en su consulta urbanística, la comunidad de propietarios alega que la solución de torre de ascensor con desembarco a nivel de las plantas con viviendas tiene un coste económico superior, en más de un cincuenta por ciento, al de la solución original para la que se solicitó licencia, con desembarco del ascensor en las mesetas de la escalera. A pesar de la evidente indeterminación del concepto de "inviabilidad económica", el simple hecho de que la alternativa técnica que resuelve las condiciones de accesibilidad del edificio sea más cara que aquella que no lo hace, no puede considerarse, por sí solo, suficiente para invocar su imposibilidad por razones económicas. El coste de cualquier obra de edificación, sin valorar su alcance y envergadura, está en función de la mayor o menor complejidad de la solución tecnológica precisa para obtener el resultado deseado con la intervención. Precisamente por esta íntima interrelación entre los dos elementos (el técnico y el económico) que pueden hacer inviable el total cumplimiento de las exigencias del DB SUA del CTE, en la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo no se diferenció entre ambos elementos cuando, en su apartado 3.1.1, se recogieron

aquellas circunstancias en las que puede presumirse la imposibilidad de obtener un itinerario accesible que una la vía pública con las viviendas del edificio. Siendo así, como las circunstancias del caso analizado no pueden entenderse, en modo alguno, similares o análogas a las contempladas en el apartado 3.1.1 de la Instrucción 4/2011, aparte de la técnica, debe descartarse también la motivación económica para desechar, basándose en ella, la solución de torre de ascensor con desembarco a nivel de las plantas de viviendas, que eliminaría las barreras arquitectónicas del edificio y resolvería sus condiciones de accesibilidad universal.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto sobre lo planteado en la consulta urbanística especial de expediente nº 111/2014/7071, referente a la instalación de un ascensor en el edificio existente sito en el número 128 de la calle General Ricardos, formulada por su comunidad de propietarios, esta Secretaría Permanente considera que:

1. No se aprecian razones técnicas ni económicas que hagan inviable la solución de torre de ascensor con desembarco en las plantas con viviendas del edificio que se representa gráficamente en la documentación técnica de la consulta urbanística especial de expediente nº 111/2014/7071.
2. Puesto que es factible una alternativa de torre de ascensor que resuelva la accesibilidad universal del edificio, la propuesta de intervención con el ascensor desembarcando en las mesetas intermedias de las escaleras, cuya solicitud de licencia se tramita en expediente nº 111/2014/4444, no sería autorizable, por infracción de las determinaciones del DB SUA del CTE.

Madrid, 13 enero de 2015