

INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE VIVIENDAS EXISTENTE

1. En relación a la instalación de un ascensor en edificio de viviendas existente que no lo tiene, el caso más usual es el que lo coloca en el hueco de la escalera, generalmente, con el consiguiente recorte del ancho de la misma. En este sentido, en la sección SI 3 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DB-SI), la nota 9 de la tabla 4.1 Dimensionado de los elementos de la evacuación, dice que 'la anchura mínima es la que se establece en DB SUA 1-4.2.2, tabla 4.1.'.

Y en el Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), en la sección SUA 1, la nota 1 de la tabla 4.1 Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso, dice que:

'En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias'.

La reducción admisible de la anchura mínima de las escaleras, que venía de la recopilación de consultas de la anterior NBE-CPI-96, ya no se limita al 10% (90 cm.), por lo que no hay una dimensión mínima aceptada; sino que corresponde a las administraciones municipal y autonómica correspondientes fijar ese límite, así como decidir las medidas compensatorias necesarias, a la vista de las circunstancias particulares de cada caso:

- Grado de mejora de las condiciones de accesibilidad a aportar,
- Viabilidad técnica y económica de dicha mejora mediante otras alternativas,
- Altura del edificio,
- Número de viviendas/ocupantes,
- Mejoras alternativas aportadas a las condiciones de seguridad preexistentes,
- Etc.

Dado que las soluciones alternativas para satisfacer los requisitos básicos están contempladas en el punto 5.1.3 del artículo 5. Condiciones generales para el cumplimiento del CTE, de la Parte I del CTE, debe entenderse que su aplicación, cuando sea aceptada por las administraciones, no constituye un incumplimiento de los DB-SI y DB-SUA, sino otra forma válida de cumplirlos.

3. Para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por:

a) adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB; o

b) soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

Por otro lado, si las soluciones alternativas son otra forma válida de cumplimiento, y en el apartado III Criterios generales de aplicación, de la versión comentada del DB-SUA de diciembre de 2011 del Ministerio de Fomento, la primera nota indica que en edificios existentes esas soluciones alternativas pueden estar basadas en la utilización de elementos y dispositivos mecánicos, entendemos que si vale una plataforma elevadora, con más razón un ascensor. Por lo que, el mejor ascensor posible técnica y económicamente que se instale, ya sea accesible o no, se entenderá válido, ya que mejora las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad. De todas formas, como en el caso de la reducción del ancho de la escalera, deja el criterio a juicio de las administraciones de control edificatorio:



III Criterios generales de aplicación

Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB (1), en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. 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.

(1) En edificios existentes se pueden proponer soluciones alternativas basadas en la utilización de elementos y dispositivos mecánicos capaces de cumplir la misma función.

Comentario: Cumplimiento del DB SUA en edificios existentes

Lo que establece este apartado implica, junto con el punto 3 del artículo 2 de la parte I del CTE, que en obras en edificios existentes en las que se den las limitaciones (restricciones) que se citan, no se incumple el CTE si se aplican soluciones que supongan, a juicio de las administraciones de control edificatorio, el mayor grado de adecuación posible de las condiciones reguladas en este DB.

...

4 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.

Comentario: Grado de adecuación del DB SUA

Con estos criterios generales no se pretende exigir que cualquier reforma suponga la total adecuación del edificio al DB (lo que en muchos casos sería imposible) sino que haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la reforma y el grado de mejora de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad que se lleve a cabo.

La decisión acerca de si, en cada caso concreto, dicha proporcionalidad y el grado de mejora son razonablemente suficientes, corresponde a la autoridad de control edificatorio.

2. Por completar el tema de la accesibilidad, en relación a la normativa autonómica gallega, las obras que comentamos se hallan en el artículo 40. Reformas, del Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia:

1. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios, servicios e instalaciones de titularidad privada y uso residencial deberán cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción siempre que las obras que se van a realizar supongan la modificación de la configuración del edificio con variación del número de viviendas o la superficie de ellas. La existencia de reformas fraccionadas no impedirá la aplicación de este precepto cuando la suma de las mismas tenga alguna de las características citadas.

En este sentido, si la obra no afecta a las viviendas, no tendremos que cumplir la normativa de accesibilidad gallega; pero, aunque no haya criterios oficiales, dada la casuística tan diversa, podemos plantear la consulta al 'Servicio de Promoción de la Accesibilidad': Comisión Técnica de Accesibilidad (<http://benestar.xunta.es/web/portal/promocion-de-accesibilidad>).

Por otro lado, aportamos los Dictámenes 03/03 y 05/03 de la Comisión Técnica de Accesibilidad, de donde se desprende, además, que el ascensor a instalar no necesita ser practicable:

Dictamen 03/03

El proyecto presentado pretende mediante la instalación del ascensor mejorar la accesibilidad de este edificio, que cuenta con planta baja y 5 pisos. El ascensor se sitúa en espacios comunes del edificio, encajado en el hueco de las escaleras, por lo que las dimensiones interiores de la cabina se encuentran estrictamente limitadas, y son inferiores a las que corresponderían a un ascensor practicable, de manera que no será factible su utilización con silla de ruedas, pero sí facilitará el acceso a los pisos de personas con diversas limitaciones de movilidad.

El Reglamento aprobado por el devandito Decreto es de aplicación a todas las actuaciones llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma en materia de rehabilitación o reforma de edificaciones (art. 1), incluyendo por tanto esta de que se trata. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios, servicios e instalaciones de titularidad privada y uso residencial deberán cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción siempre que las obras que se van a realizar supongan la modificación de la



configuración del edificio con variación del número de viviendas o la superficie de ellas (art. 40 del Reglamento). Las obras que se pretenden en este caso no modifican estas características por lo tanto este proyecto no está en la obligación de seguir esas determinaciones, no existiendo en el mismo ningún incumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Dictamen 05/03

Si la normativa de habitabilidad no obliga a la instalación de ascensor en este edificio, no existe exigencia de ascensor ni de que el mismo tenga determinadas características según la Ley y el Reglamento de Accesibilidad. Se recomienda, de todas formas, la instalación de un ascensor, aunque no sea practicable, de manera que se facilite el acceso a los pisos de personas con diversas limitaciones de movilidad.

3. Siguiendo con la normativa autonómica, en relación a la habitabilidad, según el artículo 8º Actuaciones en edificios existentes, del Decreto 29/2010 por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV-2010), las obras se consideran de adecuación funcional de edificios.

Y según el artículo 11º Obras de adecuación funcional de edificios, cuando las obras alteran sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio, lo que ocurre al instalar un ascensor, las NHV-2010 son de aplicación, pero solo a la parte del edificio afectada por las obras, es decir, a las escaleras y/o patios. En este sentido, tendremos que solicitar el trámite de excepción al cumplimiento, de acuerdo a los criterios y respetando los límites establecidos en el Anexo II del Decreto.

Artículo 8º.-Actuaciones en edificios existentes.

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: son las obras que afectan a los elementos comunes de la edificación y que tienen por objeto proporcionar al edificio mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad y que no están incluidas en ninguno de los otros apartados de este artículo.

Artículo 11º.-Obras de adecuación funcional de edificios.

1. A las obras de adecuación funcional del edificio no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010, salvo que alteren sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio. En este caso serán de aplicación exclusivamente a la parte del edificio afectado por las obras.

2. Se entiende que las obras alteran sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio cuando:

a) Se varíe la posición de la escalera.

b) Se varíen las dimensiones y características de los patios que sirven de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

c) Se instale un nuevo ascensor, se elimine uno existente o se modifique su posición en el edificio.

En el caso concreto de que el ascensor esté ubicado en un patio interior, de forma que reduzca sus dimensiones por debajo del mínimo que exigen las NHV-2010 y/o la sección HS 3 Calidad del Aire interior del Documento Básico de Salubridad (DB-HS), alterando las condiciones de iluminación y ventilación natural de las zonas comunes o las viviendas, como hemos comentado, habría que solicitar el trámite de excepción al cumplimiento de las NHV-2010, así como proponer soluciones alternativas para satisfacer la exigencia básica de la sección HS 3.

En cualquier caso, solo podemos solicitar la excepcionalidad de las NHV-2010 al punto a) del apartado II.3, subapartado 1 del Anexo II Regulación del trámite de excepción:

a) Cuando en una edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios para uso de personas con problema de movilidad.

Y, según el subapartado 2.1, los elementos y condiciones que pueden ser exceptuados son los siguientes:

El cumplimiento de las determinaciones del anexo I exigibles a las viviendas y elementos comunes de los edificios que estén afectados por las obras.



Al final, según el apartado II.1, será el técnico municipal quien valore, como justificadas o no por la singularidad del caso, las determinaciones de la norma que hemos solicitado para exención de cumplimiento.

Los límites establecidos en los apartados siguientes en ningún caso deben considerarse como determinaciones que, de cumplirse, impliquen la concesión automática de la excepcionalidad. Muy al contrario, suponen una condición necesaria pero en ningún momento suficiente para la concesión de la excepción. Ello es así porque dichos límites se encuentran por debajo de los que se consideraron convenientes establecer como norma general para el conjunto de las viviendas. Deberá ser el técnico municipal quien valore cuáles son las determinaciones de la norma, justificadas por la singularidad del caso a que de pie a la excepción, que pueden ser eximidas de cumplimiento y cuales no, procurando el mayor cumplimiento posible de determinaciones y, en aquellos aspectos en los que se concede la excepción, tratando de que la solución se acerque lo más posible a las determinaciones establecidas en el presente decreto como norma general.

4. Si el edificio tuviera una altura de bajo y cinco plantas altas o más ($h \geq 14m.$), al estar modificando los elementos de evacuación, según el DB-SI, las escaleras deberían ser protegidas. Pero en este sentido, la versión comentada del DB-SI de diciembre de 2011 del Ministerio de Fomento, en la sección SI 3, después de la Tabla 5.1. Protección de las escaleras, dice:

Obligatoriedad de transformar una escalera existente en protegida al instalar un ascensor:

La instalación en un edificio existente de un ascensor situado en el patio del edificio, con acceso desde los rellanos de la escalera, no obliga a reformar dicha escalera para adecuarla al grado de protección que le correspondería conforme a la tabla 5.1:

- si la obra no varía la configuración ni las dimensiones de la escalera,
- si no reduce de forma apreciable las condiciones preexistentes de seguridad contra incendios, y
- si la obra aporta una mejora sustancial de las condiciones de accesibilidad del edificio, sin que ello dependa de forma excluyente de que el ascensor a instalar sea accesible conforme a DB SUA cuando no existe espacio para ello.

A tales efectos puede considerarse que una adecuación de la escalera suficientemente proporcional al grado de intervención podría consistir en la instalación en ella de alumbrado de emergencia y de extintores.

Si el ascensor se va a instalar en patio contiguo, el comentario aclara cual podría ser la adecuación de la escalera para no necesitar su modificación a protegida.

En el caso de instalación en hueco de escaleras, donde además se reducen las dimensiones de la misma, aunque no se indique expresamente, se puede interpretar del último párrafo que la no protección de las escaleras es justificable con medidas alternativas que mejoren la seguridad proporcionalmente.

La justificación a través de la adopción de otras medidas de seguridad complementarias deberá abordar el recorte de la escalera. Y serán las administraciones de control edificatorio quienes, en función de las circunstancias particulares de cada caso, expuestas en el punto 1, decidan su validez.

Entre las mejoras posibles a aportar para el cumplimiento de los DB-SUA y DB-SI pueden estar las que actúan sobre los siguientes elementos: peldaños, mesetas, pasamanos, defensas, acabados, extintores, alumbrado de emergencia, sistema de detección y alarma, etc.

5. En relación a la normativa acústica, el punto d) del apartado II Ámbito de aplicación, de la Introducción del Documento Básico de Protección frente al ruido (DB-HR) exceptúa 'las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral'. Por lo que, la instalación de ascensor en un edificio existente, al no tratarse de una rehabilitación integral, quedaría fuera de este ámbito:



d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

Pero, aunque no haya que cumplir el CTE, una obra de reforma no debería menoscabar las condiciones de Protección frente al ruido preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en el DB. Y, como se incorpora un elemento "nuevo" que modifica las solicitudes acústicas en los recintos, y que, por lo tanto, habrá que adecuar para que no genere una situación peor a la de origen, parece razonable que se adapte al DB; es decir, que la instalación de ascensor deberá alcanzar el mayor grado de adecuación efectiva a las condiciones que establece el DB-HR que sea técnica y económicamente viable.

En este sentido, en las consultas realizadas al Ministerio de Fomento encontramos esta respuesta que nos puede ayudar a entender que exigencias debemos cumplir:

Según el apartado II del Documento Básico DB HR no sería de aplicación el DB ya que no se trata de una rehabilitación integral. Sin embargo, en cualquier intervención sobre un edificio existente lo razonable sería mejorar la situación inicial lo más posible e intentar adaptar el edificio a los niveles de calidad acústica del DB HR, en la medida en que esto sea técnica o económicamente viable, criterio que figurará en la reglamentación próximamente, una vez se concluya la tramitación de una Orden Ministerial de modificación del CTE actualmente en curso.

En este caso concreto, las exigencias que habría que cumplir son:

- *Cuando el ascensor no tenga cuarto de máquinas y las maquinaria esté dentro del recinto del ascensor, los elementos constructivos que separan un ascensor de una unidad de uso deben tener un índice de reducción acústica, RA, mayor que 60 dBA.*
- *Cuando no sea así, los elementos que separan un ascensor de una unidad de uso, deben tener un índice de reducción acústica, RA mayor que 50 dBA*

Además, deben cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5 relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mandos. También debe tenerse en cuenta la Ley 37/2003 del ruido en lo relativo al ruido y vibraciones transmitidos a las viviendas colindantes

Otro caso diferente es el de un edificio con ascensor donde se va a sustituir por otro menos ruidoso. En ese caso, entendemos que no es necesario mejorar los elementos de separación de perímetro ya que no se interviene sobre ellos, y en relación al ascensor, el nivel de ruido generado se ve reducido.

6. En relación a la posible ocupación de elementos comunes, partes de pisos o locales, o superficies de espacios libres o de dominio público, en las condiciones que determina el artículo 111 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible, la Administración competente puede ordenar, en la forma, los términos y plazos que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad y, en todo caso, las obras de instalación de ascensor.

Las obras deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, pudiéndose llegar a la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Y, por último, según la Ley 26/2011 de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en el artículo 15. Modificación de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, se modifica el apartado 2 del artículo 10 para que la comunidad, en las condiciones que determina el artículo, esté obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado de los

elementos comunes por los discapacitados, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Y se modifica el apartado 3 del artículo 11, para que 'cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes'.

Área Técnica

Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia