

INTERPRETACIÓN 0101/07

(Corrección de 22/11/2012)

FORMULACIÓN DE LA CUESTIÓN REQUERIDA

La consulta se refiere a la accesibilidad de edificios de uso privado destinados a vivienda, en cuanto a los parámetros que han de cumplir conforme a la normativa. Se plantea concretamente la accesibilidad de aquellos edificios de uso privado destinados a vivienda que disponen de ascensor, pese a no ser obligatoria la instalación del mismo conforme a la normativa urbanística municipal, ni según el Documento Básico de seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA 9) del Código Técnico de la Edificación.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Establece el Artículo 14.1 de la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, que *"Los edificios destinados a uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible, que una el exterior con el interior y éste con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta"*.

En el mismo sentido, el Artículo 29 del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, expresa que *"Los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 Anexo 2"*.

Es conveniente centrar la definición de esas ***dependencias y servicios anexos de uso comunitario*** que cita la norma.

La normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de barreras no define estos conceptos por lo que habrá que acudir a la propia legislación sobre división horizontal que delimita lo que corresponde al dueño de cada piso o local de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. Así en el Art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal se establece que *"En el régimen de propiedad establecido en el Art. 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:*

- a) *El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.*
- b) *La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes."*

Por lo tanto, *"las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta"* (Art. 14.1 de la Ley) y *"las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario"* (Art. 29 del Código) serán, sin ánimo de exhaustividad, el portal, los buzones, los cuartos de contadores, los cuartos de comunidad, los cuartos de basuras, las piscinas y zonas deportivas de uso comunitario, el ascensor... y los espacios de circulación para acceder a éstos y a las viviendas situadas en la planta de acceso, así como los espacios a partir del cual se accede a la escalera y la propia escalera.

Además, el Artículo 14.2 de la Ley 1/1994 establece que, *"En los edificios destinados a vivienda, en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor. La cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para las personas con movilidad reducida."*

Y el Artículo 30 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha dispone que *"Los edificios privados destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, además de lo establecido en el artículo anterior, deberán disponer de un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario que estén al servicio de aquéllos en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 del Anexo 2."*

Por su parte el Código Técnico de la Edificación en su DB-SUA 9, relativo a "Accesibilidad", establece en apartado 1.1.2.1, que *"Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio"*.

La normativa urbanística municipal es, habitualmente, la encargada de delimitar los edificios a los que debe exigírseles la disposición o no de ascensor, cuestión en la que no entraremos por ser, competencia municipal.

Por otro lado, ha de velarse por la promoción de la efectiva Accesibilidad Universal, debiendo ante cualquier ambigüedad resolver ésta en el sentido más favorable a la consecución de dicho objetivo.

Abundando en esta idea, debemos preguntarnos el por qué es habitual que los promotores de viviendas disponen ascensores en edificios de vivienda colectiva independientemente de su número de alturas, disposición que se realiza aún con la exención municipal de la obligatoriedad de disponer de aquél.

Se trata de que cada vez hay una demanda mayor por parte del usuario comprador de las viviendas en cuanto a disponer de ascensor en su edificio, ya que actualmente es indispensable para el desarrollo de la vida de la familia: subida de la compra, bajada y subida del carrito del niño, movimiento con muletas por esguince, personas mayores, subida y bajada de bicicletas, tantas otras vicisitudes diarias que nos afectan, no ya a las personas con alguna discapacidad, sino a todas las personas.

La disposición voluntaria de ascensor en el bloque por parte del promotor, está reconociendo una necesidad manifiesta de los usuarios. Y esta necesidad manifiesta lleva a preguntarse si los niveles de cumplimiento de la accesibilidad establecidos por el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha que pretende garantizar precisamente eso, el uso del edificio para cualquier persona en cualquier situación, incluso a personas con movilidad reducida (en una de las situaciones comunes citadas) es una exigencia totalmente desproporcionada. Esto es, cabe preguntarse si en los casos no exigidos por la norma, donde por interés del promotor se dispone un ascensor, éste no debiera cumplir los parámetros mínimos de funcionamiento exigidos por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras.

CONCLUSIONES.

Los edificios destinados a uso de vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, todo ello, de conformidad con los Artículos 14.1 de la Ley y 29 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

Como dependencias y servicios anexos de uso comunitario se debe entender las zonas comunes no privativas según la legislación sobre división horizontal.

En los edificios a que hace referencia el Art. 14.2 de la Ley y Art. 30 del Código, en los que se deba disponer de ascensor, éste cumplirá con las dimensiones y demás determinaciones establecidas por la legislación vigente.

Y en aquellos edificios destinados a vivienda que dispongan de ascensor, pese a no ser obligatoria su instalación, deberán cumplir las determinaciones del Artículos 14.1 y 29 de la Ley, por ser el ascensor un elemento de uso comunitario. El nivel de accesibilidad exigido para el ascensor será el practicable según lo establecido en el Art. 14.2 de la Ley, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en DB-SUA para un ascensor accesible.

Lo que se manifiesta, salvo criterio mejor fundado en Toledo a 30 de enero de 2007. Incluye corrección de 22/11/2012.

SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y PROYECTOS

Fdo.: José Carlos Valero Irala