

**EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIONES DE USO PRIVADO. VIVIENDAS COLECTIVAS.**  
**(Arts. 13, 14 y 15 y remisión a los arts. 5,6,7 y 8 del Reglamento de Accesibilidad y**  
**Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto)**

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Remisión del artículo 13 a los artículos 5,6,7 y 8.**

*El artículo 13 establece que para las edificaciones de uso privado, los elementos e itinerarios que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, han de cumplir las especificaciones señaladas en los artículos 5, 6, 7 y 8 del Reglamento. En los edificios de viviendas colectivas, ¿se han de cumplir todas y cada una de las disposiciones de los citados artículos o sólo las que tienen un carácter general o definición de dimensiones mínimas? Así por ejemplo, ¿todos los edificios de este tipo han de colocar bandas rugosas en el borde de cada escalón de sus escaleras (art. 8.k)?*

**ACUERDO:** El artículo 13 establece que los edificios de viviendas colectivas, ya sean de nueva construcción o que cumplan los criterios de convertibilidad, contarán con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, cumpliendo las especificaciones señaladas en los artículos 5, 6, 7 y 8 del Reglamento, sin diferenciar aquéllas que tienen un carácter general o no, por tanto, debe entenderse que el cumplimiento es de todas las disposiciones de los artículos citados.

Por otro lado, los parámetros dimensionales son los que diferencian el carácter de adaptado o de practicable de un itinerario o elemento. En el caso de viviendas colectivas, la exigencia para los espacios de uso común es que sean practicables. Las características o exigencias funcionales de los elementos que aparecen en los artículos 5, 6, 7 y 8, como, por ejemplo, las bandas rugosas en el borde de escalones, especificaciones de las barandillas, pavimentos, ... son condiciones de accesibilidad que deben cumplir el itinerario o elemento accesible con independencia de que sea adaptado o practicable.

No obstante, es cierto que existen algunas disposiciones específicas para edificios de uso público, como son las relativas a señalización, iluminación, y puntos de información que no se corresponden con el uso privado de un edificio y, que, por tanto, no sería obligatorio tener en consideración en estos proyectos.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículo 13. Espacios de uso común.**

*En el artículo 13 se dice que los edificios de viviendas colectivas de nueva planta y aquellos que cumplan las especificaciones de convertibilidad “contarán con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública”.*

*En este tipo de edificios, ¿qué se ha de entender por espacios de uso común?*

*¿Se ha de entender que los garajes y las zonas de trasteros son espacios de uso común, y por lo tanto, los recorridos hasta ellos deben contar con elementos e itinerarios practicables?*

*¿En el caso de que los trasteros se consideren espacios de uso común y se encuentren en el bajocubierta, un espacio residual a efectos urbanísticos, es obligatorio que llegue hasta*

*ellos un itinerario vertical accesible que cuente con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación?*

**ACUERDO:** Se consideran espacios de uso común en edificios de viviendas a aquellas zonas en las que cualquier propietario o vecino puede acceder y deambular por ellas de forma libre.

Con carácter general, los itinerarios hasta garajes y trasteros en edificios de viviendas colectivas se realizan por espacios de uso común. El trastero y la plaza de garaje serán elementos privativos, pero los pasillos, vestíbulos y zonas de paso para llegar a ellos serán espacios de uso común.

El artículo 13 del Reglamento determina que deben existir elementos e itinerarios practicables que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública. Por tanto, al considerar que los espacios de acceso a los trasteros son espacios de uso común es obligatorio que exista un itinerario vertical practicable hasta ellos, de forma que se facilite a cualquier persona propietaria o usuaria de una vivienda el acceso y utilización del trastero anejo a ella.

La duda puede surgir sobre la determinación de los elementos practicables que forman ese itinerario practicable. El artículo 8 indica que el itinerario vertical accesible contará con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación, accesible y utilizable por personas con movilidad reducida. El artículo 14 determina las condiciones que deben cumplir los edificios de viviendas para que sea exigible la instalación de ascensor, sin diferenciar espacios o usos, por lo que se debe deducir que el ascensor tiene que comunicar todos los espacios de uso común del inmueble. Por otro lado, la instalación de plataformas salvaescaleras o plataformas de elevación vertical se permite en situaciones excepcionales como son establecimientos con espacios públicos en plantas distintas de la de acceso con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> o edificios de vivienda colectiva donde no exista obligación de instalar ascensor, y para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 2 de diciembre de 2005.***

***Consulta: Artículo 13. Viviendas unifamiliares.***

*¿En qué medida es de aplicación la normativa de accesibilidad a las viviendas unifamiliares?*

**ACUERDO:** La Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, dispone en su artículo 11, dentro de la sección dedicada a "Las edificaciones de uso privado", que "el acceso desde el exterior, y en su caso, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos de las instalaciones de uso comunitario de las viviendas estarán sometidos a las mismas condiciones que las previstas para los edificios de uso público...". Establece por lo tanto una exigencia aplicable, sin excepciones, a todo tipo de viviendas en las que existan espacios de uso común.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 13 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto, que define las viviendas colectivas, *a los efectos de esta norma*, como aquellas que compartan espacios comunes, siendo aplicables a las mismas las especificaciones contempladas en los artículos 5,6,7 y 8 de dicho Reglamento así como lo dispuesto en el artículo 14 relativo a la obligación de instalar ascensor.

Por lo tanto hay que tener en cuenta que en cuanto a lo dispuesto en esta normativa son de aplicación las definiciones que en ella se contemplan, con independencia de los conceptos que "a los efectos de la normativa urbanística", puedan recogerse en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Aparcamientos.**

*Los espacios de uso común en edificios de viviendas colectivas están regulados en el artículo 13, con arreglo al cual, el edificio contará "... con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, de acuerdo con las especificaciones señaladas en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Reglamento, excepto lo relativo a la obligación de instalar ascensor que se regirá por lo dispuesto en el artículo 14 ..."*

*El artículo 5, que se titula "Aparcamientos" y forma parte de la sección 1ª "Edificaciones de uso público", está dividido en 5 apartados:*

- *Los apartados 1, 2, 3 y 4 están dedicados a las plazas reservadas para personas discapacitadas.*

*Por tanto, no son de aplicación, pues la remisión desde el artículo 13 se refiere exclusivamente a los "... elementos e itinerarios que comunican las viviendas con espacios de uso común o con la vía pública ...", entre los que evidentemente no se encuentran las plazas de estacionamiento.*

*Por otra parte, el ámbito de aplicación de estos 4 primeros apartados se reduce a los edificios que dispongan de aparcamiento público (apartado 1).*

*El caso más frecuente en viviendas colectivas es que el aparcamiento sea un espacio privado de uso común y exclusivo por parte de los residentes, que tampoco está afectado por estos 4 apartados.*

- *El apartado 5 se refiere al ascensor que comunica el aparcamiento con la vía pública. Sin embargo, el artículo 13 especifica que la aplicación de los artículos de índole general (5, 6, 7 y 8) tiene como salvedad, para el caso de viviendas colectivas, lo relativo a la instalación de ascensor, que se regula de forma específica en el artículo 14.*

*En conclusión, parece que la remisión al artículo 5 desde el 13 está prácticamente vacía de contenido.*

*Planteada de otra forma, la cuestión puede formularse en términos interrogativos:*

- *¿Qué itinerarios o elementos pertenecientes a garajes de edificios de vivienda colectiva y construidos de nueva planta, están sujetos a las determinaciones del artículo 5?*
- *¿De qué modo?*

**ACUERDO:** La remisión que hace el artículo 13, referido a los espacios de uso común en edificios de viviendas colectivas, a las especificaciones contenidas en los artículos 5, 6, 7 y 8, debe de entenderse relacionada con aquellos elementos e itinerarios en los que las condiciones de accesibilidad pueden ser similares en un edificio de uso público y en las zonas de uso común de un edificio de viviendas colectivas. Por ejemplo, las condiciones de las barandillas de escaleras y rampas deben tener las mismas exigencias en uno y otro tipo de edificios. Por otro lado, no será necesario colocar en el portal de un edificio de viviendas colectivas, franjas guías de dirección en el pavimento, o no tendrá sentido colocar un punto de información.

En el caso concreto del artículo 5, referido a "aparcamientos", con carácter general, los elementos e itinerarios que lleven hasta el garaje serán practicables, pero en el caso de existir

viviendas adaptadas, estos elementos e itinerarios deberán tener la condición de adaptados y, por tanto, deberán existir tantas plazas adaptadas como número de viviendas de este tipo y las condiciones espaciales de estas plazas serán las reguladas en el artículo 5.3, debiendo, además, situarse tan cerca como sea posible del acceso al edificio (artículo 5.1). Por último, respecto de la obligación de instalar ascensor, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***

***Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Itinerarios hasta los aparcamientos.***

*“En relación con el cumplimiento del Artículo 5. Aparcamientos, apartados 4 y 5, para el caso de garaje colectivo en viviendas colectivas de uso privado:*

*4. Deberá existir un itinerario accesible (o practicable) que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.*

*¿Se entiende que es aplicable únicamente cuando se dispongan de plazas adaptadas?*

*En caso no afirmativo, la escalera debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 8 (escalera 1,10 m, ...)*

*5. En aparcamientos por debajo de rasante, existirá al menos un ascensor adaptado o aparato elevador que conecte con el nivel de vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado con una rampa accesible específica para peatones.*

*¿La accesibilidad se debe exigir para todas las plazas?”*

**ACUERDO:** El artículo 13 del Reglamento de Accesibilidad establece el nivel de accesibilidad de los distintos elementos e itinerarios en los edificios de viviendas colectivas.

Así, señala, con carácter general, el nivel practicable para los elementos e itinerarios que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, si bien es cierto, que remite a las especificaciones de los artículos 5, 6, 7 y 8. Este nivel de accesibilidad será adaptado si en el edificio existen viviendas adaptadas.

Por tanto, se considera que en un edificio de viviendas colectivas con garaje (espacio privado de uso común), todas las plazas de aparcamiento deben ser accesibles, al menos, mediante un itinerario que cumpla las condiciones del nivel practicable y, como consecuencia, los vestíbulos, pasillos, escaleras, rampas, ascensores, ..., que comuniquen el garaje con el resto de espacios de uso común y con las viviendas tendrán las dimensiones y condiciones que para este nivel se indican en los artículos 6, 7 y 8 del Reglamento.

Por otro lado, si el edificio tiene viviendas adaptadas, dispondrá de ese mismo número de plazas de aparcamiento adaptadas, y los elementos e itinerarios cumplirán las condiciones del nivel adaptado en todos los recorridos.

Es cierto, que la referencia hecha desde el artículo 13 al artículo 5, que trata de las condiciones de los aparcamientos en edificios de uso público, puede carecer de contenido práctico en algunos aspectos al aplicarlos a garajes privados en edificios de vivienda colectiva. No obstante, se debe tener en cuenta lo establecido en los artículos 13 y 14, tanto respecto al nivel de accesibilidad exigible en elementos e itinerarios como respecto de las condiciones para la instalación de ascensor.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***

**Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Itinerario horizontal.**

Artículo 7.2.: Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las áreas y dependencias de uso público del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible. Cuando el edificio disponga de más de una planta, este itinerario incluirá el acceso a los elementos de comunicación vertical necesarios para poder acceder a las otras plantas.

Deduzco que entre el exterior del edificio y los dos elementos de comunicación vertical (presumiblemente escalera y ascensor) debe haber un recorrido horizontal, es decir, un itinerario continuo, sin peldaños que lo interrumpan, ni planos inclinados con una pendiente superior al 6%. La única excepción estaría en el umbral de entrada donde se tolera una rampa del 12% si la diferencia de cota a salvar es menor de 20 cm.

En este itinerario no pueden intercalarse elementos de comunicación vertical, aunque estén dotados de mecanismos elevadores (plataformas salva-escaleras o de elevación vertical).

Una situación que hasta ahora era bastante común y que no resultaría admisible tras la entrada en vigor del Reglamento sería la de un portal donde hay un tramo de varios peldaños que resuelven la diferencia de cota entre la rasante de la calle y la plataforma de la que arrancan la escalera y el ascensor, incluso en el caso de que esta breve escalera contara con una plataforma automatizada, instalada ex profeso.

¿Es correcta la interpretación?

**ACUERDO:** La interpretación es correcta. El objetivo del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras es conseguir que el acceso y deambulación por todos los espacios, en este caso, arquitectónicos, sea más fácil y segura para todos. En este sentido, la obligación de realizar un itinerario horizontal (recorrido con pendiente menor del 6%) que comuniquen el exterior con los elementos de comunicación vertical facilita y mejora las condiciones del recorrido.

Por otro lado, se debe de considerar que la instalación de plataformas salvaescaleras o plataformas de elevación vertical, como elemento mecánico de elevación accesible, se permite en ciertas situaciones, normalmente, las menos habituales, como son establecimientos con espacios públicos en plantas distintas de la de acceso con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, o edificios de vivienda colectiva donde no exista obligación de instalar ascensor (arts. 8.1.b y 14.2), o para obras de rehabilitación cuando las condiciones físicas del inmueble impiden la instalación de rampa o ascensor, y siempre deben ser para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

No obstante, esa situación “hasta ahora bastante común”, quizá no debería serlo tanto, ya que, el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, norma con carácter supletorio respecto de aquellas que, conforme a sus competencias, puedan dictar las Comunidades Autónomas, establece en su artículo 1 que en edificios de nueva planta de uso privado con obligación de instalar ascensor, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, entre otros, la comunicación entre un acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas servidos por ascensor. Y en el artículo 2 establece las condiciones mínimas para que un itinerario se considere practicable, y, entre otras, señala: “No incluir escaleras ni peldaños aislados”.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Itinerario vertical.**

*Artículo 8.1.: El itinerario vertical accesible entre áreas de uso público deberá contar con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación, accesible y utilizable por personas con movilidad reducida ...*

*El itinerario vertical siempre se desdobra en una escalera y otro elemento más que, en general, será el ascensor. Ambos dispositivos deben llegar a todos los niveles donde hay espacios comunes, garaje incluido.*

*Solicito confirmación debido a que esta exigencia añade una carga normativa a los garajes de pequeña capacidad. En efecto, la NBE-CPI 96 admite, con determinadas condiciones, que los garajes dispongan de una sola vía de evacuación. Esta posibilidad ha sido aprovechada para ganar espacio en garajes constreñidos por la forma y el tamaño de la parcela, disponiendo una salida directa al exterior, lo cual permite eliminar las escaleras de comunicación interna de modo que la conexión entre el garaje y las viviendas se efectúa exclusivamente a través del ascensor. Sin embargo, pienso que esta alternativa ya no es viable en virtud del artículo 8 del Reglamento de Accesibilidad.*

**ACUERDO:** La regulación que establece el Reglamento de los itinerarios verticales obliga a que los elementos que forman este itinerario accesible comuniquen todas las áreas de uso público, en el caso de viviendas colectivas, los denominados espacios de uso común. Por tanto, la escalera y, en su caso, el ascensor, deben llegar hasta el espacio de acceso al garaje.

Sin duda, esta condición supone una carga constructiva al inmueble, pero también le otorga unas mayores condiciones de seguridad.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 28 de enero de 2004.**

**Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Horizontalidad.**

(1) *Accesos.*

*La remisión al art. 7 del Reglamento, en el que se indica que al menos un itinerario que comunique horizontalmente todas las áreas y dependencias de uso público del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible. Esto para los edificios de vivienda ¿implica que el recorrido desde la vía pública hasta el núcleo escalera-ascensor debe resolverse obligatoriamente de forma horizontal, con pendiente máxima de 6%?*

*Este recorrido se indica en el mismo artículo que debe de abarcar la totalidad del espacio comprendido entre paramentos verticales ¿puede realizarse con un recorrido del 6% y simultáneamente con unos peldaños?*

(2) *Antes de entrar en el edificio ¿puede resolverse el desnivel con pendientes señaladas en el artículo 8?, en base al art. 6 en el que indica que uno de los itinerarios que enlace la vía pública con el acceso a la edificación debe ser accesible.*

(3) *En el caso de la no exigencia de instalación de ascensor:*

- *En el caso de no instalarse hay que prever su posible instalación futura. ¿Es obligatorio proponer un recorrido horizontal, es decir pendiente máxima del 6% o en este caso podría admitirse las pendientes indicadas en el artículo 8, hasta el hueco previsto para el futuro ascensor?*
- *En el caso de instalarse, aunque no sea necesario ¿Su itinerario desde la vía pública debe ser horizontal, o estamos en el caso anterior?.*

**ACUERDO:** Sobre la primera cuestión se informa que el art. 7.2 del Reglamento de Accesibilidad especifica que: *Al menos uno de los itinerarios que comunique horizontalmente todas las áreas y dependencias de uso público (en este caso y como hablamos de edificios de uso privado sería más adecuado decir de “uso común”) del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible. Cuando el edificio disponga de más de una planta, este itinerario incluirá*

*el acceso a los elementos de comunicación vertical necesarios para poder acceder a las otras plantas.* Luego, desde el acceso al edificio hasta el núcleo de comunicaciones verticales debe haber un itinerario accesible horizontal. Tan solo cabe la salvedad contenida en el art. 6.1.2. en el acceso al interior en el espacio adyacente a la puerta: *En caso de existir un desnivel inferior a 0,20 metros (entre el interior y el exterior), el cambio de cota podrá salvarse mediante un plano inclinado con una pendiente no superior al 12%, es decir la manera de poder superar un peldaño en el ámbito de acceso, entre el exterior-interior.*

El problema que puede plantearse es ¿qué se entiende por acceso al edificio?. Puede darse el caso de una edificación retranqueada con un espacio libre entre la vía pública y la entrada al portal, o bien retranqueada la entrada al portal en una planta baja que, aunque diáfana en este nivel, esté ocupada en las restantes plantas...

Ante esta serie de cuestiones parece oportuno contemplar la casuística que puede darse en el caso más general. Desde la vía pública (acera) hasta el elemento de comunicación vertical (ascensor) pueden presentarse los siguientes espacios:

- 1- Un ámbito entre la acera y el comienzo del itinerario al edificio que podríamos concretar alrededor de la anchura del muro de cerramiento de la parcela y donde se sitúa la puerta de acceso a la misma.
- 2- El itinerario desde el ámbito anterior, es decir desde la acera, hasta el portal.
- 3- Otro ámbito de acceso desde el itinerario anterior hasta el interior del portal (concretado en la anchura del muro de cerramiento del portal y el espacio inmediatamente próximo).
- 4- El interior del portal.
- 5- Los elementos de comunicación vertical a los que se accede desde el portal (en principio ascensor y escalera).

Pues bien, en los recorridos por los espacios comprendidos en los apartados 1 y 3 puede darse la salvedad prevista en el art. 6.2.a, siempre que entre ellos haya al menos 1,50 m. que es la mayor condición limitativa que se establece tanto para itinerarios verticales como horizontales, arts. 7 y 8, en cuanto a zona de maniobras, embarque y desembarque, mesetas intermedias...

El recorrido 2 es el que presenta mayor problemática. Estamos en principio ante un recorrido que en función de su tipología puede estar dentro de la edificación o fuera de ella. En ambos casos las condiciones de los itinerarios no son las mismas. Esta situación es clave para decidir el tipo de itinerario, dado que el citado art. 7.2 obliga a que exista un recorrido horizontal en las áreas y dependencias de uso común del edificio que las comunique con el exterior del mismo. No obliga a que el itinerario sea de este tipo (horizontal) si no se está dentro del edificio. Es necesario definir que un edificio es la construcción que ocupa suelo y vuelo.

En el caso de que se considere dentro de la edificación (por ejemplo la situación que se plantea habitualmente en edificios de vivienda colectiva en edificación abierta con planta baja abierta y el acceso desde el exterior hasta el portal pasa por debajo de la planta primera del edificio) el acceso al portal estaría en una zona ocupada por la edificación. Estaría en una zona en la que se ha ocupado el suelo y el vuelo, por lo tanto dentro de un edificio, con lo que sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 y al menos un itinerario debería ser horizontal.

En el caso de que este mismo recorrido no transcurra por una zona ocupada por la edificación es decir que *sea un área o dependencia de uso público* pero no *del edificio* como especifica el art. 7.2, es decir no forme parte del edificio, las condiciones de los itinerarios serían las del art. 8.

En el espacio 4, al menos uno de los itinerarios debe de ser horizontal tal como prevé el art. 7.2.

Los elementos de comunicación vertical a los que se hace referencia el apartado 5, quedarían constituidos por itinerarios verticales, siéndoles de aplicación por tanto el art. 8.

La referencia que se hace a la posibilidad de que el itinerario horizontal pueda realizarse con un recorrido del 6% (rampa) y “simultáneamente” con unos peldaños, entendemos que se refiere a la situación habitualmente planteada de situar yuxtapuestas una rampa y una escalera de directrices paralelas. En este caso es necesaria la separación entre ambas por un paramento horizontal, que no tiene por que llegar hasta el techo, que separe estos dos itinerarios, con independencia de las otras dimensiones a observar: anchuras, desarrollos, barandillas, antepechos, prolongación en las zonas de embarque y desembarque...

La segunda cuestión es la relativa al desnivel antes de entrar en el edificio y su resolución con las pendientes señaladas en el artículo 8, en base al art. 6. Como se ha informado anteriormente al resolver la primera cuestión, “fuera del edificio” se obliga a la existencia de un recorrido accesible pudiendo ser éste horizontal o vertical. Es decir estaríamos en el “recorrido 2” de la anterior pregunta y todo lo dicho en ese caso es de aplicación en éste.

La tercera y última de las cuestiones planteadas hace referencia a lo estipulado en el art. 14 relativo a la no obligatoriedad de instalar ascensor. La obligatoriedad o no de esta instalación no modifica la obligación de que exista un itinerario horizontal que posibilite la utilización del futuro ascensor o del elemento mecánico de elevación, en su caso, a través de un acceso horizontal desde la entrada del edificio, tal como se ha respondido en la cuestión anterior. ¿Qué sentido tiene obligar a una previsión para facilitar la instalación en el futuro de un ascensor si en el camino hasta él desde la vía pública aparecen barreras en forma de rampas inadecuadas, escalones... que invalidarían su fácil utilización?

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 28 de enero de 2004.***

***Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Garajes y trasteros.***

*a) en el caso de garajes:*

- (1) Se interpreta que no son necesarias reservas de plazas para vehículos para personas con discapacidad, a no ser que existan viviendas para minusválidos.*
- (2) Debe de ser accesible el garaje (p. ej. Situado en sótano) hasta la vía pública. Se entiende con recorrido horizontal desde cada plaza hasta el ascensor y escalera que comunique con el portal. Nota: la escalera en este caso se obliga a dimensionarla en 1,20 m. (o 1,10 m en practicables).*
- (3) También se da como válido que se acceda desde el sótano-garaje hasta la vía pública, aunque no comunique con el portal.*

*¿Tales interpretaciones son correctas?*

- (4) ¿También se obliga a dejar un espacio adyacente a las puertas (en todo el recorrido, tanto al ascensor como a la escalera) con posibilidad de inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro?, o ¿en el caso del acceso a la escalera no sería necesario un espacio libre horizontal de 1,20 m y únicamente se exigiría en las escaleras un área de desembarque de 50 cm. De fondo y el ancho igual a la escalera?.*

*b) en el caso de trasteros:*

- (5) Al considerarlo espacio común ¿se entiende pasillos de anchura mínima de 1,10 m?*



- (6) *¿círculos inscribibles de 1,20 m a ambos lados de las puertas, excepto en el interior del trastero?*
- (7) *¿las puertas de los trasteros pueden ser de menos de 80 cm: (entendiendo que no es necesario)?*

**ACUERDO:** La primera interpretación de esta consulta es correcta: solo son necesarias plazas de aparcamientos adaptadas cuando existan viviendas adaptadas y en el número de éstas (art. 15.4).

En relación con la segunda cuestión, se considera que en un edificio de viviendas colectivas con garaje (espacio privado de uso común), todas las plazas de aparcamiento deben ser accesibles, al menos, mediante un itinerario que cumpla las condiciones del nivel practicable y, como consecuencia, los vestíbulos, pasillos, escaleras, rampas, ascensores, ..., que comuniquen el garaje con el resto de espacios de uso común y con las viviendas tendrán las dimensiones y condiciones que para este nivel se indican en los artículos 6, 7 y 8 del Reglamento. Por otro lado, si el edificio tiene viviendas adaptadas, dispondrá de ese mismo número de plazas de aparcamiento adaptadas, y los elementos e itinerarios cumplirán las condiciones del nivel adaptado en todos los recorridos (art. 15.4).

En relación con la tercera interpretación, se informa que a un garaje situado en planta sótano hay que llegar/salir por un recorrido vertical accesible (en el caso más normal por escalera y ascensor). Este recorrido en planta baja debe de comunicar a través de un itinerario horizontal situado dentro del edificio con el resto de los espacios de uso común. Podría no desembarcar en el portal siempre que lo hiciera en un espacio de uso común que estuviera en el edificio.

En referencia con la pregunta cuarta es necesario precisar que el espacio de 1,20 m establecido a ambos lados de las puertas por el Reglamento de Accesibilidad es un espacio para permitir las maniobras adecuadas a las personas en sillas de ruedas para abrirlas. Por tanto, no es necesario que exista este espacio en el desembarco de una escalera, ya que, estas personas no utilizarán las escaleras.

No obstante, deben tenerse en cuenta algunas otras consideraciones. En primer lugar, en el caso concreto que se plantea de escalera de salida de garaje, el sentido de la evacuación será hacia la escalera y, por tanto, el espacio existente entre la escalera y la puerta deberá permitir la apertura de ésta. Y, por otro lado, recordar que si existe ascensor que dé acceso al garaje en el mismo espacio de la escalera, entonces tendremos que considerar la existencia de un itinerario horizontal y, por tanto, sí tendrá que existir el espacio necesario para inscribir un círculo de 1,20 metros.

En referencia a las preguntas 5, 6 y 7 relativas a los trasteros se informa que son espacios de uso privado pero los recorridos de acceso a los mismos son de uso común. Por lo tanto, a éstos, les son de aplicación todas las normas relativas a los itinerarios horizontales y verticales con nivel adaptado o practicable en función de la existencia de viviendas adaptadas vinculadas. En cuanto a las puerta solo tendría que tener la anchura de hoja de 80 cm si el trastero está vinculado a una vivienda adaptada.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 19 de diciembre de 2006.***

***Consulta: Artículos 13 . Anchura de la puerta de los trasteros.***

*“Del artículo 13 del Reglamento se desprende la obligatoriedad de elementos e itinerarios que comuniquen las viviendas con los lugares de uso común, si bien no queda claro hasta*

*donde alcanza tal obligación. Por ejemplo, en el caso de los grupos de trasteros, la puerta de acceso a dicho grupo así como el propio pasillo hasta cada uno de los trasteros parece claro que se puede entender como lugar de uso común, pero ¿que ocurre con la puerta privativa de cada uno de los trasteros? ¿que ancho mínimo debe tener?”.*

**ACUERDO:** De la lectura del artº 13 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, no se deduce regulación alguna para las puertas de los trasteros, al no ser elementos o formar parte de itinerarios que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública. Tal como se dice en la consulta y en la normativa el itinerario hasta los trasteros y los elementos que forman parte de los mismos serán en general practicables salvo en los edificios que tengan viviendas adaptadas en los cuales los itinerarios serán adaptados.

En el caso de edificios que tengan viviendas adaptadas, considerando el trastero como un espacio mas de la vivienda situado junto a la misma o en planta distinta, y teniendo en cuenta la regulación que hace el artº 15.5 del decreto 217/2001 para este tipo de vivienda, que establece como paso libre mínimo 80 cm para todas las puertas, se exigirá que la puerta del trastero correspondiente a una vivienda adaptada cumpla con el paso libre mínimo fijado en el citado artículo.

- *Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 28 de enero de 2004.*

**Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Escaleras interiores.**

*En el artículo 13 se indica que contarán con elementos e itinerarios practicables las comunicaciones entre viviendas y espacios de uso común de los edificios de viviendas colectivas con la vía pública. Esto implica que hasta la puerta de la vivienda debe ser accesible, pero ¿pueden existir escaleras en el interior de la vivienda?.*

**ACUERDO:** En el Reglamento de Accesibilidad se pretende que el tránsito por los espacios comunes de las viviendas sea accesible a todas las personas. Se considera, evidentemente, que no todas las viviendas estarán ocupadas por personas con discapacidades, además con unas discapacidades distintas que requerirán elementos técnicos diferentes para facilitar su movilidad. El Reglamento establece unos criterios generales para favorecer la movilidad de todas las personas tengan o no alguna discapacidad, reservando las adaptaciones específicas que cada persona requiera en el interior de su vivienda. Por eso no es un contrasentido que se diseñen recorridos accesibles hasta las puertas de las viviendas y no se entre a regular el diseño del ámbito privado del interior, inclusive en el paradójico caso de que puedan diseñarse escaleras en su interior.

- *Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 17 de diciembre de 2004.*

**Consulta: Artículo 13. Itinerario horizontal hasta los elementos de comunicación vertical.**

*Aplicación del artículo 7.2 en relación con los artículos 13 y 14.*

*“Supuesto 1*

*Vivienda colectiva sin obligación de instalar ascensor (art. 14.1). Cota de acceso a portal: +/- 0.00 m. Cota de viviendas en planta baja: +1.00 m. Más viviendas en plantas primera y segunda. El desnivel entre las cotas 0.00 m. y 1.00 m. Se salva mediante una escalera*

*suficientemente ancha, equipada con plataforma salvaescaleras. En la cota + 1.00 m. arranca un núcleo de escaleras y un ascensor practicables.*

*Pregunta*

*¿Puede entenderse que el supuesto 1 cumple lo preceptuado en el artículo 7.2 ya que el itinerario de acceso a la cota +/- 0.00 es horizontal hasta alcanzar los “elementos de comunicación vertical necesarios” constituidos –al amparo del artículo 14.2.2- por la plataforma salvaescaleras y el ascensor después?*

*¿O debe entenderse que el itinerario horizontal debe llegar hasta el mismo ascensor porque lo impone el artículo 14.2.1?*

*Supuesto 2*

*Caso idéntico al anterior en cuanto a las disposiciones espaciales pero en el que no se instala la cabina del ascensor.*

*Pregunta*

*¿Es correcto que “el espacio para la posible ubicación del ascensor” arranque a la cota +1.00 m. o por el contrario ese espacio debe arrancar desde la cota +/- 0.00m.?”*

**ACUERDO:** La consulta formulada plantea cuestiones relacionadas con determinados preceptos de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras, cuya interpretación en un sentido u otro puede implicar la adopción de soluciones muy diversas en el proyecto concreto de referencia. En este sentido la Ponencia Técnica, como órgano de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, en el ejercicio de las funciones atribuidas por el artículo 1º del Reglamento aprobado por Decreto 100/2000, de 4 de mayo, emite informe relativo exclusivamente a las cuestiones de interpretación suscitadas por los preceptos aludidos con la pretensión tanto de asesorar en el caso planteado como de servir de referente para todos aquellos supuestos similares que se planteen en la aplicación de la normativa de accesibilidad.

La interpretación de la normativa de accesibilidad ha de efectuarse sin perjuicio de la competencia atribuida a la Administración Local en lo que se refiere a la valoración de la solución propuesta a los efectos de conceder o denegar la licencia oportuna y de lo dispuesto por la normativa urbanística en cuanto a conceptos contemplados dentro de su ámbito de aplicación.

Los dos supuestos planteados, a los efectos del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, pueden informarse de manera unitaria, dado que la instalación o no de un ascensor, aun en el caso de que no sea obligatorio, no es cuestión que pueda hacer variar las condiciones impuestas por el citado Reglamento a un itinerario accesible cuando estos aparatos elevadores formen parte de él o puedan formarlos en un futuro.

La obligatoriedad de la instalación de un ascensor en edificios de viviendas colectivas viene del cumplimiento simultáneo de las tres condiciones determinadas en el artículo 14.1. En caso de que alguna de estas condiciones no se cumpla, el itinerario vertical que comunique las distintas plantas del edificio puede quedar constituido de dos formas diferentes:

- con una escalera que cumpla las condiciones previstas en el artículo 8.2.2.1 y con la previsión de las condiciones arquitectónicas suficientes para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable.
- con una escalera que cumpla los criterios dimensionales contenidos en el artículo 14.2.2

Si se opta por cumplir lo dispuesto en el artículo 14 de la forma indicada en su apartado 2.1, las condiciones arquitectónicas que hagan fácil la instalación de un ascensor practicable no son modificadas por la consumación de esta posibilidad. Se instale o no se instale el posible ascensor, las condiciones arquitectónicas de origen deben cumplir los requisitos que se fijan en el artículo 7.2 del Reglamento, es decir, desde el acceso al edificio hasta el itinerario vertical que comunique las distintas plantas debe haber un itinerario horizontal con los criterios dimensionales contenidos en el artículo 7.3.

Dicho esto hay que tener en cuenta que el artículo 14.2.2, en relación con la exigencia contemplada en el apartado 2.1, establece que “*la reserva de espacio para la posterior instalación de un ascensor... podrá ser sustituida por las previsiones que permitan la instalación directa de otros mecanismos elevadores,...*”. No dispone la posibilidad de alternar o complementar el ascensor y los otros mecanismos elevadores, sino solo sustituir. Las soluciones contempladas en este apartado se configuran como opciones excluyentes entre sí.

Por lo tanto, en el supuesto contemplado en el artículo 14.2 en relación con lo dispuesto en el artículo 7, cabe afirmar que desde el acceso del edificio hasta el ascensor, como elemento del itinerario vertical que comunica las distintas plantas, debe haber un itinerario horizontal con los criterios dimensionales contenidos en el artículo 7.3.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 17 de diciembre de 2004.***

***Consulta: Artículo 13. Accesibilidad de los portales y acceso al interior de edificio de viviendas.***

*Condiciones de accesibilidad de los portales y el acceso al interior de un edificio formado por 64 viviendas, garaje y trasteros.*

**ACUERDO:** El artículo 6 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras establece las condiciones que debe cumplir el “*acceso al interior*”. Este ámbito es el comprendido entre la vía pública y el espacio inmediatamente posterior a la puerta de entrada al edificio, tal como se desprende de las determinaciones contenidas en los distintos apartados del artículo, así como en los esquemas aclaratorios del Anexo III. El concepto “*itinerario peatonal*” que en él aparece hace referencia a lo definido en el artículo 18, no a ningún recorrido por el interior de la edificación. Por lo tanto en el asunto planteado no son de aplicación estos conceptos.

Tal como viene indicado en el artículo 13, los edificios de viviendas colectivas de nueva planta contarán con itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública de acuerdo con las especificaciones señaladas en los artículos 7. “*Itinerario horizontal*” (en particular su apartado 2) y 8. “*Itinerario vertical*”. El cumplimiento de las condiciones fijadas en estos artículos determinarán la adecuación del proyecto a la normativa de accesibilidad aplicable.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 17 de diciembre de 2004.***

***Consulta: Artículo 13. Edificaciones de uso privado. Vivienda colectiva. Escaleras. Barandillas.***

*“Solución A: ¿La prolongación de la barandilla debe ser obligatoriamente en el sentido de la marcha?. ¿Se pueden proyectar reducciones de ancho en la escalera, al igual que en pasillos?”*

**ACUERDO:** Como cuestión previa hay que entender que la prolongación de los pasamanos en el embarque de las escaleras se realiza con la finalidad de incrementar la seguridad de las personas y facilitar su uso. La prolongación del pasamanos permite tener un apoyo más en el momento anterior en el que la persona va a quedar inestable por apoyarse en un solo pie para iniciar la bajada o subida.

En este sentido y según lo dispuesto en el art. 8.2.3.e y en el Anexo III del Reglamento la prolongación debe hacerse en el sentido de la marcha. La prolongación de la barandilla o pasamanos invadiendo el descansillo no es autorizable porque provocaría una falta de continuidad en la anchura de la escalera o descansillo

La reducción del ancho de escalera por un cajado no está contemplada en el Reglamento. En caso de que se decida actuar por analogía con los pasillos habría que tener en cuenta que para autorizar la reducción de anchura en las condiciones del art. 7.3.3.c las escaleras deberían ser adaptadas (ancho  $\geq 1,20$  m). La reducción se podría mantener dejando un espacio de paso mínimo de 0,90 m. en una longitud máxima de 0,90 m. cada 4 m. de longitud. En este caso los pasamanos si que contarían como elementos que invaden el espacio utilizable por lo que sería necesario comprobar que el ancho libre mínimo no esté invadido por el pasamanos del paramento que provoca el estrechamiento.

*“Solución B: Se prolonga 30 cm. pero en perpendicular. ¿puede realizarse en curva?. ¿Puede invadir la barandilla la zona de acceso al ascensor?.”*

*“Solución C: Se prolonga dando la vuelta y rematando hasta la pared.”*

**ACUERDO:** Se puede prolongar el pasamanos tanto en recto como en curvo, siendo mejor solución dar la vuelta y rematar contra la pared, pero siempre que además haya un tramo de barandilla  $\geq 0,30$  m. tal como se especifica en el Anexo III y en el art. 8.2.3.e y en la respuesta anterior.

Evidentemente la barandilla no puede invadir el espacio de acceso al ascensor libre de obstáculos de 1,50 m. de diámetro (art. 8.2.6.a).

Las soluciones propuestas no son válidas.

*“Solución D: Disminuye hasta 80 cm. el paso libre en pasillo.”*

**ACUERDO:** Esta solución no es posible. En el caso de que la barandilla que invade el pasillo se tomara como un estrechamiento y tal como se indica en la respuesta dada a la SOLUCIÓN A, solo sería aceptable en un pasillo adaptado (anchura  $\geq 1,20$  m.). Además se invade el espacio de acceso al ascensor libre de obstáculos de 1,50 m. de diámetro (art. 2.6.a), por lo que la solución propuesta no sería válida.

La propuesta dibujada debajo de la SOLUCIÓN D (entre ésta y la SOLUCIÓN E) que no tiene nombre y solo figura la cota de 1,50 m. del diámetro del espacio de acceso al ascensor libre de obstáculos, es una solución correcta.

*“Solución E: Prolonga 30 cm. pero en perpendicular.”*

**ACUERDO:** La barandilla intermedia no es necesario prolongarla 30 cm. Se puede considerar como el caso de una meseta y en el croquis del Anexo III no se prevé esta solución en la barandilla central, bien entendido que si hay que prolongar las laterales en la dirección de la marcha. La solución propuesta no sería válida.

*“Solución F: Prolonga 30 cm. hasta rematar con ascensor o pared.”*

**ACUERDO:** En la última planta se puede rematar el pasamanos interior hasta el paramento en perpendicular, pero el pasamanos lateral se tiene que prolongar 30 cm. en el sentido de la marcha sin invadir otras circulaciones

*“La barandilla intermedia ¿Debe estar rematada hasta el suelo obligatoriamente?. ¿En todas las plantas?. ¿Son válidas las dos soluciones de remate?.”*

**ACUERDO:** La condición del borde interior de la escalera viene recogida en el Art. 8.2.1.1. Si en la barandilla no hay paramento continuo que apoye en la escalera y se prolongue en vertical, debe construirse un zócalo de 10 cm. Desde estos 10 cm. a la altura de 90 cm, donde debe disponerse el pasamanos, el Reglamento de Accesibilidad no establece condiciones debiéndose estar a lo que disponga la normativa municipal en cuanto al diseño de la barandilla.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 4 de febrero de 2008.**

**Consulta: Artículo 13. Recorridos hasta trasteros colocados junto a las plazas de garaje.**

*En algunos garajes colectivos, cuando lo permite la normativa municipal, se colocan los trasteros junto a la plaza de garaje, con acceso desde esta.*

*El itinerario practicable que comunica las viviendas con los espacios de uso común, ¿habría de llegar hasta la puerta del trastero o sería suficiente con que llegara hasta la plaza de garaje anexa? En el caso de que solo fuera necesario hasta el aparcamiento ¿Sería imprescindible que plaza y trastero formarán una unidad registral, de manera que nunca se tenga que acceder a un trastero desde una plaza de garaje que no sea la propia?*

**ACUERDO:** El objeto de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras es garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todas las personas y en especial a las que tengan algún tipo de discapacidad. El Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en su artº 13 regula la existencia de elementos e itinerarios practicables que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con el exterior.

En el caso de trasteros situados junto a plazas de garaje, considerando que ambos espacios forman parte de la vivienda aunque se sitúen en plantas distintas a la misma, el Reglamento obliga a garantizar la comunicación de estos espacios mediante itinerarios practicables con la vivienda, con los espacios de uso común y con el exterior.

La accesibilidad del trastero a través de la plaza de garaje anexa solo está garantizada si los dos espacios pertenecen a la misma vivienda y se inscriben como unidad registral única e indivisible, en caso contrario el acceso al trastero solo puede hacerse desde un elemento o itinerario de uso común que garantice la accesibilidad a ambos espacios aunque tengan distintos propietarios.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 4 de febrero de 2008.**

**Consulta: Artículo 13. Aseos en garajes de edificios de viviendas colectivas.**

*En un garaje colectivo de un edificio de viviendas es preciso colocar un aseo por normativa municipal.*

*El artículo 13 establece que los edificios de viviendas colectivas de nueva planta contarán con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, de acuerdo con las especificaciones señaladas en los artº 5,6,7 y 8 de Reglamento.*

*Según lo anterior, ¿el aseo de un garaje colectivo de un edificio de viviendas ha de ser accesible según el artº 9?, teniendo en cuenta que la remisión desde el 13 se hace a los artº 5 a 8, sin incluir el 9.*

**ACUERDO:** Un aseo ubicado en el garaje de un edificio de viviendas es, de acuerdo con la normativa y con la interpretación realizada por la Comisión Asesora de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la sesión de día 7 de noviembre de 2003, un espacio o zona del edificio al que cualquier propietario o vecino puede acceder, por lo que tiene la consideración de espacio de uso común.

El artº 13 del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, regula la comunicación de los espacios de uso común con las viviendas y con el exterior mediante elementos o itinerarios practicables, pero en ningún caso fija condiciones de accesibilidad para los espacios de uso común. Por lo tanto es necesario garantizar, en el caso que nos ocupa, la existencia de un itinerario practicable que una el aseo con las viviendas, con el resto de espacios de uso común y con el exterior, no especificándose las características que deben cumplir estos espacios en la caso de existir.

Con el fin de subsanar, en la medida de lo posible, este vacío legal, la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, considerando que carece de competencias para introducir modificaciones legales e innovar el ordenamiento jurídico, acuerda recomendar a los Ayuntamientos de Castilla y León que en sus Ordenanzas Municipales optimicen la regulación autonómica y contemplen las condiciones de accesibilidad, en el nivel practicable, que han de tener los aseos ubicados en garajes y en otros espacios de uso común de edificios de viviendas colectivas.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***

***Consulta: Artículo 14. Obligación de instalar ascensor.***

*Según lo dispuesto en el artículo 14, la obligación de instalar ascensor en edificaciones de uso privado se exigirá cuando se cumplan simultáneamente tres condiciones. Según esto, un edificio con nueve viviendas dispuestas en PB+4, por ejemplo, no tendría obligación de instalar ascensor, aunque sí de disponer las especificaciones dimensionales para su fácil colocación posterior. ¿Esto es así?*

*En el caso de disponer de ascensor, aunque no exista obligación de instalarlo, ¿éste ha de ser practicable? ¿ha de tener las características fijadas en el artículo 2.6?*

**ACUERDO:** En edificaciones de uso privado se deben cumplir de forma simultánea las tres condiciones señaladas en el artículo 14 para que exista obligación de instalar ascensor.

En este aspecto, se ha tenido en cuenta los costes de mantenimiento de dicha instalación sobre un número reducido de vecinos, pero, a la vez se pretende facilitar su futura instalación, si la comunidad de propietarios así lo considera, con la previsión del espacio necesario para ello.

El artículo 14 en su apartado 2 establece que, en caso de instalar un ascensor en un edificio que no tenga esa obligación, éste deberá cumplir las especificaciones de practicable y cumplir las condiciones del artículo 2.6. Además, se deben cumplir las condiciones de itinerario practicable en los espacios comunes que comuniquen el espacio de reserva para instalar el ascensor con la vía pública y con las viviendas.

Por otro lado, en este caso de edificaciones de uso privado, el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 8.1 de contar el itinerario vertical “*con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación*”, se cumple, si no existe obligación de instalar ascensor, con la reserva de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil colocación posterior de un ascensor practicable, señaladas en el artículo 14.2.1. E incluso, se permite sustituir esta previsión por otras que permitan colocar plataformas

salvaescaleras, como son disponer de escaleras de mayores dimensiones. En ambos casos, no es necesaria la construcción de rampas, ya que, como se ha dicho, se entiende cumplido el artículo 8.1 con las previsiones establecidas.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***

***Consulta: Artículo 14. Itinerario horizontal practicable***

*Reconsideración de la necesidad de “itinerario horizontal practicable en los espacios comunes que comuniquen el espacio de reserva para instalar el ascensor con la vía pública y con las viviendas”.*

*En respuesta dada por la Ponencia Técnica con fecha 19 de noviembre de 2001, se manifestaba:*

*“...El artículo 14 en su apartado 2 establece que, en caso de instalar ascensor en un edificio que no tenga esa obligación, éste deberá cumplir las especificaciones de practicable y cumplir las condiciones del artículo 8.2.6. Además, se deben cumplir las condiciones de itinerario horizontal practicable en los espacios comunes que comuniquen el espacio de reserva para instalar el ascensor con la vía pública y con las viviendas...”*

*En el artículo 14.2.1 se refleja que “se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable”. Por lo tanto, se solicita, en función de la redacción del artículo mencionado, que se reconsidere el párrafo citado de la respuesta y se suprima la palabra horizontal o se sustituya por comunitario.*

*Por otra parte y en el mismo sentido, en el artículo 14.2.2. se contempla la posibilidad de sustituir la reserva de espacio para la posterior instalación de un ascensor practicable por previsiones que permitan la instalación directa de otros mecanismos elevadores. Así, en el caso de plataformas salvaescaleras, esto significaría la obligación de prever una escalera de ancho mínimo de 1,20 metros y mesetas intermedias de fondo mínimo 1,50 metros.*

*Según el artículo 8.1, cualquier itinerario vertical debe contar con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación. En los edificios de nueva planta de uso privado, viviendas colectivas en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor (aunque éste se coloque de forma voluntaria las condiciones no deberían ser más restrictivas) parece razonable que la condición de rampa o elemento mecánico de elevación puede ser sustituida en todos los casos por las reservas dimensionales de emplazamiento para su posterior colocación, bien sea ascensor practicable, plataforma salvaescaleras o plataforma de elevación vertical. ¿Es esto así?*

**ACUERDO:** La redacción del artículo 14.2.1 menciona "... conexión con itinerario comunitario practicable.", y por tanto, en sentido estricto, así debe figurar en el informe. No obstante, este precepto debe de ser interpretado en relación con el resto del articulado del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Respecto de la segunda cuestión, en efecto, las previsiones de espacio para la posterior instalación de elementos elevadores se consideran suficientes para cumplir con la exigencia establecida en el artículo 8 respecto de los itinerarios verticales de contar con dos elementos de comunicación vertical, uno la escalera y otro la rampa o el mecanismo de elevación que, en su caso, sea necesario.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***



**Consulta: Artículo 14.1. Planta de acceso.**

*Artículo 14.1. c) Cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez.*

*No he encontrado ni en la Ley (artículo 3), ni en el Reglamento una definición del concepto “planta de acceso”.*

*Planteo el caso de un edificio con viviendas en planta baja cuyo suelo acabado está 1 m. por encima de la rasante de la calle.*

*¿Es ésta la planta de acceso?*

*Por el contrario, ¿planta de acceso es aquella en la que se desarrolla el itinerario horizontal que conecta el exterior con los elementos de comunicación vertical?*

**ACUERDO:** Es cierto que ni la Ley, ni el Reglamento definen el concepto de “planta de acceso”, que, sin embargo, se utiliza en diferentes artículos.

Se debe de considerar en este aspecto la regulación efectuada por otras normativas, y en este caso, la más cercana es la normativa urbanística.

Con carácter general, la normativa urbanística determinará la altura libre de planta mínima y, por tanto, se puede tomar esta medida como referencia para determinar las distintas plantas.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículo 14.2.2. Previsión para la instalación de una plataforma salva-escaleras.**

*“En el artículo 14.2.2 se establece que, en los casos en que se realicen previsiones para permitir la instalación directa de una plataforma salva-escaleras, la escalera deberá tener un ancho mínimo de 1,20 metros, y las mesetas intermedias alcanzar un fondo mínimo de 1,50 metros, para permitir el cruce de la plataforma con una persona.*

*En los supuestos en que la escalera sea de tres tramos, y por lo tanto, haya mesetas intermedias a las que lleguen tramos perpendiculares de escalera. ¿Qué dimensiones mínimas deben tener dichas mesetas? 1,50 x 1,50 m (para que en ambas direcciones haya un fondo mínimo de 1,50 m), o 1,50 m de fondo x 1,20 m de ancho (si es que esta dimensión es suficiente para permitir el cruce de la plataforma con una persona, tal como pide el artículo)”.*

**ACUERDO:** La especificación de dimensiones de las mesetas intermedias que deben “alcanzar un fondo mínimo de 1,50 metros”, se debe aplicar a cualquiera de los tramos y en cualquiera de las direcciones y, por tanto, las mesetas tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 x 1,50 metros.

Las mesetas en estos casos suponen un espacio de ensanchamiento y estancia para permitir el cruce de la plataforma con las personas que utilizan la escalera, ya que en la propia escalera podría resultar incómodo o incluso con peligro de golpes.

Es cierto que unas dimensiones de 1,50 x 1,20 serían suficientes para permitir el cruce de la plataforma con una persona, sin embargo es preciso garantizar también las condiciones de seguridad.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículo 14. Obligación de instalar ascensor en un edificio con varios portales y garaje común.**

*El artículo 14 establece tres condiciones que se han de cumplir simultáneamente para existir la obligación de instalar ascensor. Algunos edificios de viviendas se desarrollan en portales diferentes, cada uno con su núcleo de comunicación vertical, y comparten algunos espacios comunes, como es el caso del garaje.*

*En estas situaciones, para determinar la obligación de instalar ascensor, ¿se ha de considerar el conjunto del edificio o cada uno de los portales por separado? En el caso de que se tenga que tener en cuenta todo el conjunto, si se hace obligatoria la instalación de ascensor, ¿se tendría que colocar en cada uno de los núcleos de comunicación vertical aunque cada uno por separado no cumpliera las tres condiciones?*

**ACUERDO:** Se debe determinar el cumplimiento de las condiciones para exigir ascensor establecidas en el artículo 14 por cada portal, aunque exista algún elemento o espacio que sea de uso común por varios portales.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.**

**Consulta: Artículos 14.2. Área de acceso al ascensor en edificios de nueva planta sin obligación de instalarlo.**

*El artículo 13 establece que los edificios de vivienda colectiva de nueva planta contarán con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, de acuerdo con las especificaciones señaladas en los artículos 5, 6, 7 y 8, excepto lo relativo a la obligación de instalar ascensor que se registró por lo dispuesto en el artículo 14.*

*Según el citado artículo 14, aquellos edificios que no cumplan simultáneamente tres condiciones no tienen obligación de instalar ascensor, pero sí de disponer las reservas dimensionales para su fácil instalación posterior (o reservas de espacio para plataforma salvaescalera o de elevación vertical). Incluso en el apartado 14.2.1 se determina que se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable.*

*Según esto, en los casos en que no es obligatorio instalar ascensor, el acceso al espacio reservado para su posterior instalación o al ascensor propiamente dicho (aunque éste se coloque de forma voluntaria, las condiciones no deberían ser más restrictivas) ¿qué dimensiones debería tener? ¿Se ha de entender que al pedir una conexión con un itinerario comunitario practicable es suficiente con un espacio de 1,10 m en caso de un pasillo o de 1,20 m si es un distribuidor (que será lo más habitual)?*

**ACUERDO:** Al establecer el artículo 14.2.1 la obligación de conectar el espacio reservado para la posible instalación del ascensor con un itinerario comunitario practicable y, teniendo en cuenta que esa instalación puede realizarse o no, parece una carga excesiva para el inmueble obligar a cumplir el artículo 8.2.6.a) que prevé un espacio de acceso al ascensor de 1,50 metros. Considerando ese espacio como distribuidor a las viviendas y teniendo en cuenta, además, que en un espacio de 1,20 metros de diámetro, puede desenvolverse con comodidad cualquier persona, se considera adecuada la aplicación del artículo 7.3.2 del Reglamento sobre distribuidores practicables.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 4 de febrero de 2008.***

***Consulta: Artículo 14.2.2. Edificios de nueva planta sin obligación de instalar ascensor.***

*Previsión dimensional en una escalera que permita la posterior instalación de una plataforma salva-escaleras.*

**ACUERDO:** El Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en su artº 14 regula la obligación de instalar ascensor, y en caso de no ser necesario la reserva de espacio para su posterior instalación o la alternativa de aumento dimensional de la escalera para la posterior instalación de una plataforma salvaescaleras.

Si bien la consulta realizada solicita aclaración sobre las condiciones dimensionales de las distintas mesetas de una escalera de la que se adjunta la planta y sección, esta contestación contemplará el caso general de escaleras donde se prevea la instalación futura de un mecanismo salvaescaleras independientemente del número de tramos que tenga la misma.

El apartado 2.2. del artº 14 del Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, establece la posibilidad de sustituir la previsión de espacio para la instalación de un ascensor, en edificio que no tengan esta obligación, por previsiones que permitan la instalación de plataforma elevadora vertical o plataforma salvaescaleras. Este mismo apartado fija el ancho mínimo de los tramos y el fondo de las mesetas intermedias.

Las previsiones dimensionales que se fijan para la escalera tienen por finalidad, asegurar que cuando se instale la plataforma salvaescaleras en la misma, esta pueda funcionar y ser utilizada por usuarios de sillas de ruedas de forma autónoma, con seguridad y comodidad. Con esta finalidad se fijan el ancho mínimo de los tramos y el fondo de las mesetas intermedias para asegurar el cruce de la plataforma con una persona, no especificando dimensión alguna para las mesetas donde se produzca el embarque o desembarque de los usuarios en silla de ruedas.

Las dimensiones de las mesetas de desembarque y embarque de escaleras con plataforma, deben ser tales que posibiliten la utilización de las mismas por usuarios de sillas de ruedas, de forma que estos puedan efectuar recorridos verticales si no disponen de otros medios alternativos. El artº 8 del decreto 217/2001 cuando especifica las dimensiones de las rampas y ascensores (elementos que permiten su utilización por usuarios de sillas de ruedas) fija para ambos casos la existencia de un espacio que permita inscribir en el un círculo de 1'50 m de diámetro libre de obstáculos, independientemente de si el elemento tiene la consideración de adaptado o practicable.

Teniendo en cuenta que una escalera con plataforma es una alternativa que se establece a la previsión de espacio para la instalación de un ascensor y que debe permitir su utilización por usuarios de sillas de ruedas se considera que es necesario que las mesetas de embarque y desembarque de la misma tengan unas dimensiones tales que permita la inscripción en las mismas de un círculo de 1'50 m de diámetro libre de obstáculos, de tal forma que se posibiliten las maniobras de embarque y desembarque de las sillas de rueda que utilicen la plataforma.

- ***Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 7 de noviembre de 2003.***

**Consulta: Artículo 15. Baños completos y aseos con ducha en las viviendas adaptadas.**

*“El artículo 15.c establece que en las viviendas adaptadas, como mínimo, deberá existir un baño completo o aseo con ducha que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 9. En el apartado 9.3.2.a) sobre condiciones mínimas para aseos se determina que la planta del aseo será tal que permita inscribir en su interior una circunferencia, libre de obstáculos, de 1,50 m de diámetro en aseos adaptados y de 1,20 m en practicables.*

*Dado que el artículo 13 establece que los itinerarios que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública en los edificios que tengan viviendas adaptadas han de ser adaptados, pero no determina nada del interior de las viviendas, ¿se ha de entender que los baños completos o aseos con ducha de las viviendas adaptadas tendrán una planta tal que permita inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos?”*

**ACUERDO:** El artículo 15 del Reglamento, al señalar las condiciones exigibles a las viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, no establece el nivel de exigencia del baño completo o aseo con ducha, remitiendo a las condiciones del artículo 9.

No obstante, contempla las condiciones de otros espacios en el interior de la vivienda adaptada, como son el pasillo, donde se exige un ancho mínimo de 1,10 metros, o el dormitorio, en el que tiene que inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos y del barrido de las puertas, es decir, el nivel de accesibilidad practicable.

Por tanto, el baño o el aseo, tendrán ese mismo nivel y su dimensión en planta será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 1,20 metros, libre de obstáculos.

- **Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 19 de diciembre de 2006.**

**Consulta: Artículo 15. Plazas de aparcamiento adaptadas.**

*¿Es obligatorio proyectar plazas de aparcamiento adaptadas en el caso de una promoción libre en la que se proyectan viviendas adaptadas interiormente?, ¿o sólo en el caso de que alguna de esas viviendas se reserven a personas con movilidad reducida?.*

**ACUERDO:** El artº 15 del Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, establece la obligación de reservar viviendas adaptadas en promociones de VPO, en la proporción que fija la legislación correspondiente. En promociones no sujetas a regimenes de protección se deja a la voluntad del promotor la decisión de reservar viviendas adaptadas fomentándolo mediante la prioridad en la concesión de subvenciones, ayudas, créditos o avales.

Tanto la obligación como las prioridades recogidas en el. Artº 15.1 y 2 respectivamente, se aplican a viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, implicando esta reserva la inscripción en el registro de viviendas adaptadas reservadas, la prioridad en el acceso a las mismas por personas con discapacidad, además de cumplir con los condiciones fijadas para su distribución en el artº 15.5 en el caso de la vivienda y en el artº 5.3 en al caso de la plaza de garaje.

La obligación de reservar una plaza de aparcamiento adaptada por vivienda es de aplicación a viviendas adaptadas reservadas, tal como recoge el artº 15.4, en edificios con garaje o aparcamiento, entendiendo que esta obligación no alcanza a viviendas no reservadas aun cuando su diseño interior cumpla con las condiciones exigidas a las viviendas adaptadas por el

artº 15.5 del decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- *Acuerdo de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, adoptado en sesión del día 4 de febrero de 2008.*

**Consulta: Artículo 15. Viviendas unifamiliares adaptadas.**

*1-¿Es posible en una vivienda adaptada la existencia en su interior de una escalera?*

**ACUERDO:** A este respecto ni en la normativa específica sobre accesibilidad de Castilla y León (Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras), ni en la normativa estatal de carácter supletorio en esta materia, que se enumera a continuación, se regula de forma expresa la posible existencia o no de escaleras que formen parte de viviendas unifamiliares adaptadas de dos plantas.

- el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos,
- la Orden de 3 de marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos, proyectadas en inmuebles de protección oficial y
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas de accesibilidad en los edificios

Por lo tanto se produce al respecto un vacío legal, ya que las determinaciones sobre itinerario vertical del art. 8 del Decreto 217/2001 van referidas a espacios comunes en edificaciones de uso público.

En función de esa indeterminación legal se puede considerar que tales escaleras no están expresamente prohibidas como tales, sin perjuicio de que la vivienda cumpla con el resto de parámetros exigibles.

Asumiendo esta indefinición legal habría que considerar la escalera planteada en la vivienda unifamiliar adaptada como un elemento o espacio arquitectónico tal que pueda permitir de forma lógica la instalación de mecanismos para salvar el desnivel entre las dos plantas, a través por ejemplo de una plataforma salva-escaleras.

Se hace necesario considerar en este punto que el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, establece en su art. 5.1 que “entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras”.

Este Real Decreto no es de aplicación expresa al caso planteado ya que su vigencia está diferida a 2010, no obstante se considera recomendable que el criterio objetivo de hacer posible la accesibilidad entre niveles distintos (para todo tipo de edificios, y entre ellos las viviendas unifamiliares de dos plantas), con un medio accesible alternativo a las escaleras, se pueda exigir al caso planteado.

Para ello se estima recomendable la exigencia de una dimensión de 1.10 m como anchura libre mínima, establecida para las escaleras “practicables” del art. 8.1 e) del Decreto, 217/2001, de 30 de agosto, con el objeto de hacer factible la instalación de un mecanismo de

ese tipo y que la vivienda adaptada a una persona con movilidad reducida pueda ser vividera por la misma en toda su superficie.

Así pues la tipología residencial unifamiliar en dos plantas no puede interpretarse en ningún caso como eximente de la función primera de una vivienda adaptada, de dar servicio en condiciones adecuadas, como tal vivienda y **en toda su superficie**, a una persona con movilidad reducida.

Por ello habrá de justificarse la idoneidad de dimensiones, ya sea en el proyecto presentado, ya sea con las modificaciones necesarias, para poder instalar, inicialmente o a posteriori, algún mecanismo para salvar el desnivel entre los dos pisos, que garantice el uso pleno de la vivienda por parte de la persona con movilidad reducida.

El posible argumento de un conflicto entre la obligatoriedad legal de viviendas adaptadas con una tipología residencial que desde el punto de vista urbanístico le sea de aplicación, no ha de resultar nunca en menoscabo de las condiciones que ha de cumplir la vivienda adaptada para tal uso efectivo y pleno en toda su superficie.

*2-Según el artículo 15.5 b) todas las puertas deberán dejar un paso libre mínimo de 0.80 m:*

*a) ¿Es necesario que cumplan esa dimensión también las puertas de la planta primera?*

**ACUERDO:** Sí. El art. 15.5 b) no especifica para su posible exención de cumplimiento de este parámetro ninguna puerta de la vivienda, independientemente de donde esté situada.

El planteamiento de la pregunta parece deducir implícitamente que la planta primera, por el hecho de estar separada por escalera de la planta baja en la que se encuentra la habitación y el baño adaptados, no sería de uso por una persona con movilidad, lo cual carece de sentido según lo expresado anteriormente, ya que con la instalación de una posible plataforma salvaescalera la planta primera puede tener un uso pleno por parte de dicha persona.

*b) ¿Es necesario que cumpla esa dimensión también una puerta halconera que da a la parte posterior del jardín cuando se pueda acceder al mismo a través de la puerta de acceso que sí cumple dichas dimensiones o es necesario que todas las puertas tengan esa dimensión?*

**ACUERDO:** Se reitera la respuesta del apartado anterior. Si es una “puerta” de la vivienda ha de cumplir lo dispuesto en el art. 15 del Decreto 217/2001.

*3- Según el artículo 15.5. a) todos los pasillos deben tener una anchura mínima de 1.10 m ¿Es necesario tener dicha dimensión también en los pasillos de la planta primera de la vivienda?*

**ACUERDO:** Si, por las mismas razones expresadas en las cuestiones anteriores.

*4-¿El garaje de dicha vivienda unifamiliar (es una edificación individual cercana a la vivienda) debe cumplir las especificaciones establecidas en el art. 5?.*

Si el garaje es un garaje común a todas las viviendas, se trata entonces de un espacio común en edificios de vivienda, y por lo tanto le resulta de aplicación el artículo 13, que a su vez remite a los artículos 5,6,7 y 8, contando con *elementos e itinerarios practicables* (es decir, tanto las dimensiones de las plazas como los recorridos).

Si es garaje es individual privativo de la vivienda unifamiliar habrá de contar con las dimensiones especificadas en la Ordenanza 34ª de las Ordenanzas provisionales aprobadas por Orden ministerial de 29 de mayo de 1969.