

## INFORME - DICTAMEN

### INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL (B+4). ZARAGOZA

#### EXIGIBILIDAD DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en el apartado V del Preámbulo, se refiere al cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad legalmente exigibles que se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual podían ser legalmente exigidos y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

Posteriormente, y en aplicación de lo previsto en la disposición final segunda de la ya mencionada Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, a propuesta del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad se dictó el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

En la Disposición adicional tercera del RDL, apartado 1.a), se fija el **4 de diciembre de 2017** como el plazo máximo para la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para las edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, **que sean susceptibles de ajustes razonables**.

#### LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MODIFICADA POR LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

La Disposición final primera de la Ley 8/2013 ha venido a modificar los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

La letra c) del apartado 1 del artículo 9 establece:

1. Son obligaciones de cada propietario:

*c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios*

*comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.*

La letra b) del apartado 1 del artículo 10 establece:

*1<sup>º</sup> Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

*b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, **así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes***

El apartado 2 del artículo 10 establece:

*2<sup>º</sup> Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:*

*a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono*

*b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa*

*c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales*

La letra b) del apartado 2 del artículo 10 establece:

*2<sup>º</sup> Requerirán autorización administrativa, en todo caso:*

*b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; **la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio**, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, **o de las cosas comunes**, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17~~º~~ del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto*

Legislativo 2/2008, de 20 de junio. (Artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

*En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar; en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»*

Finalmente, el apartado 2 del artículo 17 establece:

*Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:*

*2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. 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 repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

*La Sentencia TS (Sala 1.ª) de 23 diciembre 2014, Rec. 1428/2012, declara como doctrina jurisprudencial que «para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario».*

## CONCLUSIONES

1. Según se desprende del Acta de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad  
, el acuerdo de instalación de un ascensor en el edificio para la  
supresión de barreras arquitectónicas fue adoptado con el voto favorable de  
de los propietarios (de un total  
de asistentes y integrantes de la Comunidad) que representan, a su vez, el  
% de las cuotas de  
participación, por lo que el quorum resultaría suficiente en aplicación del artículo 17.2 de la LPH.

Teniendo en cuenta la trascendencia del acuerdo adoptado y el escaso margen de mayoría, %, se estima pertinente requerir de la Comunidad de Propietarios certificación acreditativa y probatoria de que todos los propietarios asistentes, cuyo voto favorable propició el acuerdo principal, en el momento de iniciarse la junta se encontraban al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no habían impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

2) Sin perjuicio de que, de conformidad con la letra b) del apartado 2 del artículo 10 de la LPH, no se requiera autorización administrativa (siempre, según la LPH) al no concurrir los requisitos a que alude el artículo 17 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (Artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), **la instalación del ascensor conlleva**, según la referida Acta, la de la Junta General Ordinaria celebrada el de 2015, la de la Junta General Extraordinaria celebrada el de 2015, así como según la oferta - presupuesto elegida y el Informe emitido por en fecha 1 de octubre de 2015, **una intervención de considerable magnitud y relevante importancia en la estructura del edificio, pudiendo comprometer directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del mismo.**

Siendo razonable deducir, a tenor de lo anterior, que



Teniendo en cuenta la trascendencia del acuerdo adoptado y el igualmente escaso margen de mayoría, %, se estima pertinente requerir de la Comunidad de Propietarios certificación acreditativa y probatoria de que todos los propietarios asistentes, cuyo voto favorable propició el acuerdo principal, en el momento de iniciarse la junta se encontraban al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no habían impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

4. Para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, como los relativos a la aprobación definitiva del presupuesto que se considere más idóneo, así como la financiación y la distribución de los gastos de la instalación, **deberán contar con la misma mayoría que la LPH exige para el acuerdo principal, esto es, la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación** (STS de 23 de diciembre de 2014, Rec.1428/2012).

Según se desprende del Acta de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios J celebrada el de 2015, el punto 1 y único fue el siguiente:

- 1) *Presentación oferta e informe para la instalación de un nuevo ascensor en la finca, así como la distribución individual que corresponde a cada piso y local en los diversos plazos establecidos. Aprobación de la forma de pago que sea más ventajosa para llevar a cabo la instalación del ascensor. Facultar a la Presidencia para que forme el contrato correspondiente.*

El acuerdo, según consta en el Acta,

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA (Texto Refundido diciembre 2007)

La construcción del edificio data de 19 , según consta en la Consulta Descriptiva y Gráfica obtenida de la Sede Electrónica del Catastro:

Según el plano de Calificación y Regulación del Suelo del PGOUZ, la edificación se encuentra situada en Suelo Urbano Consolidado, en Zona A-1, Grado 1:

El artículo 417, apartado 21, de las Normas Urbanísticas del PGOUZ establece que **la ocupación máxima en plantas alzadas será la que resulte de la ordenación gráfica de los fondos edificables, que tendrán el carácter de máximos.**

En el caso de la edificación objeto de este informe, **el fondo máximo se fija en 15 m según puede observarse en la imagen superior.**

Asimismo, la edificabilidad máxima es la que resulte de la aplicación de los fondos y alturas establecidas (B+4 para ancho de calle de 12 a menos de 15 m), detraídos los patios de parcela, por lo que puede considerarse agotada en el caso de la edificación que nos ocupa.

### CONCLUSIONES

12 Según las Actas de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad celebrada el de 2015, de la Junta General Ordinaria celebrada el de 2015 y de la Junta General Extraordinaria celebrada el de 2015, así como según el Informe emitido por en fecha de 2015 y la oferta de la empresa instaladora elegida en la Junta General Extraordinaria del de 2015, **la intervención que se pretende llevar a cabo en el edificio para la instalación del ascensor excede del fondo máximo edificable grafiado en el plano del PGOUZ y, por tanto, de la ocupación máxima establecida por las NNUU, al disponerse la nueva escalera en el patio de manzana.**

En efecto, según se puede comprobar en el plano nº 5 del Proyecto de Ejecución del Edificio, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y La Rioja en fecha , obtenido del Archivo Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, el fondo edificado es de 14,50 m, más 0,80 m correspondiente a los salientes de los dormitorios y balcones de las viviendas A y D, es decir, 15,30 m.

Según la oferta de , basada en el informe de , la escalera excedería de este fondo 1,66 m:

**Por tanto, la intervención propuesta excede en 1,96 m del fondo máximo edificable grafiado en el plano del PGOUZ.**

2. Asimismo, la intervención prevista comporta un aumento de la edificabilidad máxima permitida por las NNUU como consecuencia del volumen correspondiente a la nueva escalera sin perjuicio de que, conforme al artículo 2.2.19.1, en el cómputo de la nueva superficie edificada no se considere incluido el hueco del ascensor.
3. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad prevista en el artículo 2.2.14 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en los términos redactados por la modificación aislada nº 54 del PGOU aprobada (BOP Zaragoza 192, de 22/08/2009), y en la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación de Zaragoza (Aprobación definitiva 25/06/2010, BOP Zaragoza nº 199 de 31/08/2010) que se comenta a continuación.

## ORDENANZA DE FOMENTO A LA REHABILITACIÓN DE ZARAGOZA

La intervención que se pretende llevar a cabo en el edificio, para la instalación del ascensor, se enmarca dentro de las actuaciones para la adecuación funcional de los edificios establecidas en el artículo 3.1 de la Ordenanza, y tiene el carácter de preferente según el apartado b) del artículo 3.1.2:

*b) Las que permitan mejorar la accesibilidad del edificio para su adaptación total (accesibilidad máxima) o parcial (accesibilidad mínima) a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta.*

Por su parte, el artículo 7 señala:

*Las actuaciones de rehabilitación que comporten un aumento de superficies construidas, que sean necesarias para la instalación más adecuada, conforme a criterios de accesibilidad y racionalidad constructiva de ascensor,... se sujetarán a las normas previstas en las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes, con las modificaciones introducidas por las modificaciones aisladas nº 44 y 54 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, que modifica los artículos 2.5.4, 2.2.14 y 4.3.20 de sus normas urbanísticas.*

Y el artículo 12:

*Cuando la actuación comporte aumento de volumen edificable, la anchura libre de los tramos y rellanos existentes se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Esta norma será de aplicación a los casos de prolongación de escaleras generales de uso común en el interior de los edificios.*

*b) En escaleras generales existentes se admitirán reducciones puntuales de las dimensiones citadas que tengan por causa condicionamientos de la estructura, las instalaciones generales del edificio, o la instalación del ascensor, con las dimensiones mínimas requeridas por la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza y conforme a la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico*

*de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), art. 11 del CTE, y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).*

*Todo ello sin perjuicio de la posibilidad prevista en los artículos 2.2.14 y 4.3.20 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en los términos redactados por la modificación aislada nº 54 del PGOU aprobada. (BOP Zaragoza 192, de 22/08/2009).*

El artículo 13:

*En el marco de una actuación de rehabilitación, el ascensor se podrá instalar en un patio interior, en el hueco de la escalera, o por el exterior sobre espacio libre privado, si no hay otra solución alternativa, a causa del estado de ocupación del edificio o en razón de su tipo constructivo o estructural, de acuerdo con las condiciones y excepciones contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (Artículos 2.2.16, 2.2.19, 2.3.12 y 3.2.3, siguientes y concordantes).*

...

*Todo ello sin perjuicio de la posibilidad prevista en los artículos 2.2.14 y 4.3.20 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en los términos redactados por la modificación aislada nº 54 del PGOU aprobada. (BOP Zaragoza 192, de 22/08/2009).*

Y, finalmente, el artículo 15:

*En el presente artículo se determinan las medidas que han de adoptarse en los edificios o locales sometidos a obras de rehabilitación con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad contra incendios. Las actuaciones, según el grado de intervención, serán:*

*15.2.- De adecuación funcional o de Grado 2:*

*a) Para uso de pública concurrencia deben ajustarse a la totalidad de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza y a la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), art. 11 del CTE, y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).*

*b) Para otros usos: Edificios de cinco o más plantas sobre la rasante: columna seca, extintores, protección estructural, vías de evacuación.*

## CONCLUSIONES

1. **Dado que la actuación de rehabilitación que se pretende**, esto es, la intervención en un edificio existente para la instalación de un ascensor con el fin mejorar la accesibilidad del edificio para su adaptación total o parcial a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta, así como

para facilitar, en aquello que sea susceptible de ajustes razonables, el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, **comporta un aumento del fondo edificable, de la ocupación en plantas alzadas y de la superficie edificable la única excepción, y las condiciones para ello, se fijan en el artículo 2.1.14 de las NNUU del PGOUZ, tanto en su redacción del Texto Refundido de diciembre de 2007, como en los términos redactados por la modificación aislada nº 54 del PGOU aprobada (BOP Zaragoza 192, de 22/08/2009), se comenta en el siguiente apartado de este Informe.**

2. Sin perjuicio de lo anterior, y puesto que corresponde a la autoridad de control edificatorio (Ayuntamiento) aceptar las soluciones que, a su juicio, supongan el mayor grado de adecuación efectiva global posible o rechazar aquellas cuya adecuación considere insuficiente, tanto desde el punto de vista de la accesibilidad como de las condiciones de protección contra incendios, deberá tenerse en cuenta lo que se informa más adelante en relación con la aplicación y cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE).
3. Y, directamente relacionado con la aplicación de la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación, lo establecido en su artículo 15 por la incidencia directa sobre el local comercial y el edificio en su conjunto y la aplicación de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza:

...

## MODIFICACIÓN Nª 54 DEL PGOUZ. ART. 2.2.14 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El apartado 3 del artículo 2.2.14, tanto en su redacción modificada como en la del Texto Refundido de diciembre de 2007, establece:

*3. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.*

*La solicitud de licencia para su ejecución deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.*

## CONCLUSIONES

1. En Zonas de Edificación en Manzana Cerrada (A-1), cada manzana se ordena alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que lo integran, determinado por la aplicación de los fondos máximos representados en los planos de calificación y regulación del suelo (Grado 1). (Artículo 4.1.2 de las NNUU del PGOUZ)
2. En el Grado 1 de la Zona A-1, los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y del fondo máximos. (Artículo 4.1.1 de las NNUU del PGOUZ)
3. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integran cada manzana toman luces y vistas del patio de manzana, por lo que éste solo puede ser edificado en planta baja siempre que lo permitan las normas del Grado de que se trate. (Artículo 4.1.2 de las NNUU del PGOUZ)
4. Consecuentemente, cabe deducir que la intervención que se pretende llevar a cabo en el edificio mediante la instalación de un ascensor en el recinto actual de la escalera comunitaria y el traslado de ésta al patio de manzana excede de la alineación interior grafiada en el plano 4 de Calificación y Regulación del Suelo del PGOUZ y, por tanto, se incumplen las limitaciones de la ocupación y el fondo máximos fijados por las NNUU, lo que conlleva una disminución clara y evidente de las luces rectas y la distancia mínima establecida respecto del edificio opuesto al patio,
5. Por todo lo anterior, y con arreglo al párrafo segundo del apartado 3 del artículo 2.2.14 de las NNUU, **la solicitud de licencia requerirá también la conformidad de los propietarios del edificio de** .

## APLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE)

En cuanto a su aplicación y cumplimiento, la modificación del artículo 2, apartado 3 del CTE, Parte I, introducida por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el punto 3 de su artículo 1, establece:

*El Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras.*

*Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.*

*La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto y bajo la responsabilidad y el criterio del proyectista. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.*

Y el apartado 4, del artículo 3:

*En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1, a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

## DB-SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

*Los preceptos del DB-SE son aplicables a todos los tipos de edificios y a las intervenciones en los edificios existentes que incluyan actuaciones en la estructura preexistente.*

*Tanto el objetivo del requisito básico "Seguridad estructural", como las exigencias básicas se establecen en el artículo 10 de la Parte I del CTE: SE 1. Resistencia mecánica y estabilidad del edificio; SE 2. Aptitud al servicio, incluyendo su durabilidad.*

*El contenido del proyecto será el descrito en el Anejo I del CTE e incluirá la información que se indica en los apartados 2.1.1, 2.12 y 2.13 del DB SE. Esta documentación se completará con la específica que se detalle, en su caso, en cada uno de los restantes DB relativos a la seguridad estructural que se utilicen conjuntamente con éste.*

## DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

*Conforme al apartado III de la Introducción del DB-SI, punto 6, en las obras de reforma en las que se mantenga el uso, el DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB y haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la intervención y el grado de mejora de las condiciones de seguridad en caso de incendio que se lleve a cabo.*

*La decisión final acerca de sí, en cada caso concreto, dicha proporcionalidad y el grado de mejora son razonablemente suficientes, corresponde a la autoridad de control edificatorio (Ayuntamiento).*

*Conforme a lo que establece el punto 6, una obra de renovación total de los ascensores de un edificio existente es una intervención que, por su importancia, debe alcanzar el mayor grado de adecuación efectiva de dichos ascensores a las condiciones que establece el DB-SI que sea técnica y económicamente compatible con el alcance de la obra.*

*Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación (apartado III de la Introducción del DB-SI, punto 7), la aplicación de este DB debe afectar también a éstos.*

## DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

*Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que establece el DB SUA antes del 4 de diciembre de 2017 en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, conforme a la disposición adicional tercera, apartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*

*Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable 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.*

*La adecuación a este DB de un elemento que se modifica puede no ser efectiva cuando depende de la necesaria contribución de otros elementos que, por no modificarse con la reforma, no se adecuan a este DB.*

*Corresponde a la autoridad de control edificatorio (Ayuntamiento) aceptar las soluciones que, a su juicio, supongan el mayor grado de adecuación efectiva global posible o rechazar aquellas cuya adecuación considere insuficiente.*

## CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE DOCUMENTOS BÁSICOS DEL CTE EN EDIFICIOS EXISTENTES:

DB-HE. AHORRO DE ENERGÍA / DB-HR. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO / DB-HS. SALUBRIDAD.

Esta condición se ha hecho extensiva, para el conjunto del CTE y de sus requisitos básicos y para todos los edificios existentes, mediante la modificación del artículo 2 de la Parte I del CTE introducida por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el punto 3 de su artículo 1.

*Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.*

*La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto y bajo la responsabilidad y el criterio del proyectista. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.*