

Ref: c.u. 67/2011

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Retiro sobre la instalación de un ascensor en un patio de reducidas dimensiones, existiendo otro patio mayor que permitiría obtener un itinerario, al menos, practicable en un edificio existente en la c/ Menorca, 20

Con fecha 15 de diciembre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Retiro sobre viabilidad de instalación de un ascensor con cabina de fondo, en el sentido del acceso, de 1,10 metro, con un ancho de 0,75 metros y espacio frente al acceso del ascensor de 1,15 m en un patio de reducidas dimensiones, existiendo otro patio mayor que permitiría obtener un itinerario, al menos practicable en un edificio con cinco plantas sobre rasante situado en la c/ Menorca, 20

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias:

- Solicitud de licencia Urbanística, Expediente nº 103/2011/03830, de obras de reestructuración puntual para instalación de un ascensor en un patio de un edificio existente en la c/ Menorca, 20.

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" aprobado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 13/2007, de 15 marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- Orden 4036/2011, de 21 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas

previstas en el Decreto 88/2009, de 15 de octubre, por el que se regula el Plan de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid 2009-2012.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 24 de febrero de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Villa de Vallecas, (CU 4/2011).
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 3 de mayo de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Puente de Vallecas, (CU 26/2011) e informe de fecha 29 de septiembre de 2011 sobre aclaración de esta c.u. 26/2011, (c.u. 26/2011 bis).
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 7 de marzo de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Centro, (CU 11/2011).

CONSIDERACIONES

El Distrito de Retiro eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente las siguientes discrepancias surgidas en la tramitación de la solicitud licencia referenciada.

La propuesta presentada consiste en la instalación del ascensor en uno de los patios de la finca (PATIO 2), dicho patio tiene unas dimensiones de 3,85 m x 1,98 m, y a él abren las ventanas de dormitorio y baño de viviendas tipo A, así como ventana de la escalera en plantas 1ª y siguientes.

El ascensor tendrá una cabina con un fondo, en el sentido del acceso, de 1,10 m, con un ancho de 0,75 m, quedando el cerramiento del recinto a una distancia de 0,6 m del hueco de ventana de dormitorio de la vivienda tipo A. Frente a la zona de embarque se generaría un espacio de maniobra con un ancho de 1,10 m.

Los vecinos propietarios de las mencionadas viviendas tipo A, han presentado alegaciones en contra de la propuesta indicada, debido a la existencia de otro patio (PATIO 1) de 3,25 m x 2,73 m, a este patio abren las ventanas de distribuidor, cocina y baño, (aunque algunas viviendas han sido modificadas y la ventana corresponde a una estancia destinada a salón-cocina), de las viviendas exteriores derecha y ventana de escalera en plantas 1ª y siguientes.

Las alegaciones se acompañan con un dictamen suscrito por un Arquitecto sobre el análisis técnico para valorar la mejor ubicación de un ascensor. Con base al citado informe concluye en un certificado de viabilidad técnica y urbanística de fecha 17/11/2011 *“que la ubicación mas ventajosa para la instalación de un ascensor sería el recinto de ese patio 1, con capacidad para ubicar una cabina de una dimensión de (1,00 por 1,25) metros cuadrados y donde el desembarque de esta cabina se puede inscribir un círculo de 1,5 metros de diámetro, es viable técnica y urbanísticamente”*.

En el referido informe se indica, además, que la posible ubicación de un ascensor en este patio, haría que la distancia a las ventanas mas afectadas se redujera hasta 1,55 m.

En la consulta formulada se indica que de instalar el ascensor en el referido patio 1 *“con las mismas dimensiones, quedaría el cerramiento del ascensor a una distancia de la ventana del distribuidor o del salón-cocina de 1,35 m, y la zona de embarque tendría un ancho superior a 1,5 m (cumpliendo lo establecido en la Norma 1 del Reglamento de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, Decreto 13/2007)”*.

Se indica, a su vez, que, a instancias de los vecinos reclamantes, el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma, ha emitido, con fecha 16 de noviembre de 2011, un informe técnico donde establece que, salvo imposibilidad técnica o urbanística, el ascensor deberá cumplir, tanto en lo que respecta a la cabina como al espacio frente al ascensor, las medidas mínimas recogidas en el anteriormente mencionado Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 13/2007, de 15 de marzo).

Sobre esta alternativa, el Distrito indica en la consulta que sería contraria al Acuerdo de la Comunidad de Propietarios, que contempla su instalación en el PATIO 2, aduciendo para ello la existencia de determinados condicionantes constructivos que, según la referida Comunidad de Propietarios, dificultan la instalación, entre ellos se cita, por ejemplo, la necesidad de trasladar el cuarto de contadores eléctricos del edificio.

A la vista de la exposición de los hechos que anteceden la Sección de Licencias *“se plantea la duda acerca de si, al tratarse de un edificio existente sujeto a determinadas servidumbres constructivas, se puede hacer un requerimiento solicitando una nueva propuesta que contemple la instalación de el ascensor en el PATIO 1, solución considerada por estos Servicios Técnicos objetivamente como más adecuada ya que, al tener mayores dimensiones, la distancia al hueco de ventana más próxima sería de, aproximadamente, 1,15 m y la zona de encuentro tendría un ancho mayor de 1,5 m”*.

A tenor de lo expuesto y dado que la actuación planteada se corresponde con una obra de reestructuración puntual, esta se encuentren dentro del nivel de intervención de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Parte I del CTE; por lo que serán de aplicación, entre otras, de acuerdo con lo establecido en los criterios generales de aplicación del DB SUA, apartado III de la Introducción, las exigencias básicas de la Sección SUA 9 Accesibilidad, la cual es exigible desde el 12 de septiembre de 2010. En cualquier caso, y a pesar de que proceda exigir el cumplimiento de de las referidas exigencia, podrá modularse en función de lo dispuesto en el citado apartado III Criterios generales de aplicación del DB SUA, en virtud del cual se podrán aportar *“soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones, cuando el ajuste a las exigencias de*

accesibilidad no sea viable técnica o económicamente o sea, en su caso, incompatible con su grado de protección. 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”.

Lo que se constata con la solución propuesta en la solicitud de licencia es que las dimensiones de la cabina del ascensor son inferiores a las establecidas para los ascensores accesibles en el Anejo A del Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación, al igual que el espacio de maniobra frente al ascensor; por lo que el ascensor propuesto no permitiría su utilización de forma autónoma por personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

Como ya se ha informado por esta Secretaría Permanente en anteriores consultas sobre la materia en edificios existentes, si no se alcanzan las exigencias básicas de accesibilidad por no ser viable técnica o económicamente o sea, en su caso, incompatible con su grado de protección, será pertinente valorar, cuando menos, las condiciones necesarias para que pueda considerarse practicable según los criterios del artículo 16 de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y del apartado 2 de la Norma 1 su Reglamento Técnico de Desarrollo. Según establecía el derogado Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por lo que se arbitran Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, para que un ascensor se considerara que formaba parte de un itinerario practicable, debía tener las siguientes dimensiones: un fondo mínimo de cabina, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados; pero podría considerarse practicable ascensores con un fondo mínimo de cabina, en el sentido del acceso, de 1,00 metro y con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros, (para 4 personas).

Es importante tener en cuenta, para la ponderación de la viabilidad económica, la recientemente aprobada Orden 4036/2011 de 21 de noviembre de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas previstas en el Plan de Rehabilitación 2009-2012 que incorpora las ayudas referentes a accesibilidad dentro de la mejora funcional de los edificios, manteniendo en su artículo 5 la cuantía de las subvenciones, pudiendo obtener hasta un 70 por ciento de la inversión con un límite de 50.000 euros; exigiendo para ello a la instalación subvencionable de aparatos elevadores las condiciones especificadas en el Anexo 2 de dicha Orden, entre las que se encuentra que *“...la instalación debe garantizar un itinerario practicable que una el acceso de la edificación con el ascensor, y este con el acceso de la vivienda, salvo imposibilidad técnica o urbanística justificada debidamente, y se opte por la solución técnica más viable y accesible”.*

Es por ello por lo que procedería adoptar, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en el Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 3 de mayo

de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Puente de Vallecas, (CU 26/2011). Consecuentemente con las conclusiones del referido informe y a la vista de las actuaciones que obran en el expediente de solicitud de licencia se observa que:

- No se ha acreditado, por parte del autor del proyecto, que el ascensor planteado en estas circunstancias resulta de agotar todas las soluciones, técnicamente posibles, para que exista un itinerario accesible que comunique con el acceso a las viviendas o locales existentes en el edificio. Al contrario, lo que se pone de manifiesto es que podría adoptarse una solución, técnicamente posible, para que exista un itinerario accesible.
- No hay constancia fehaciente de que la comunidad de propietarios en junta ordinaria o extraordinaria ha aceptado esa solución como la única posible; considerando necesario que, con la documentación que debe acompañar toda solicitud de licencia urbanística, se presente copia del acta de las referidas juntas que recoja expresamente la aceptación de dicha solución.

En cualquier caso toda instalación de ascensor que se proponga en edificios existentes, una vez transcurrido el periodo voluntario de aplicación del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, debe cumplir las exigencias básicas del Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad". En el caso que el edificio no tenga resuelta la accesibilidad entre plantas y se encuentre entre los supuestos especificados en el apartado 1.1.2 del la Sección SUA 9 el ascensor a instalar deberá cumplir las exigencias de ascensor accesible señaladas en el Anejo A terminología del DB SUA.

En consecuencia sobre la solicitud de licencia que trae causa esta consulta procedería requerir, toda vez que la solución planteada no cumple con las exigencias de accesibilidad de aplicación, la necesidad de estudiar otra solución que observe el cumplimiento de dichas exigencias; además teniendo en cuenta que se ha puesto de manifiesto por una parte de los interesados que, *a priori*, existe otra solución, técnicamente posible, para que exista un itinerario accesible que comunique con el acceso a las viviendas existentes en el edificio y que tiene menor incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación preexistentes del referido edificio.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- El edificio objeto de la consulta no tiene resuelta la accesibilidad entre plantas y se encuentre entre los supuestos especificados en el apartado 1.1.2 del la Sección SUA 9; por lo que el ascensor a instalar deberá cumplir las exigencias de ascensor accesible señaladas en el Anejo A

terminología del DB SUA y el resto de exigencias básicas del Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” especificadas en la referida Sección SUA 9.

- Sobre la solicitud de licencia referida en la consulta, a la vista de las consideraciones que anteceden, procedería, como acto de trámite, formular un requerimiento de subsanación de deficiencias en aras de que se contemple otra solución que observe el cumplimiento de las exigencias básicas de accesibilidad; teniendo en cuenta, además, que se ha puesto de manifiesto por una parte de los interesados que, *a priori*, existe otra solución, viable técnicamente, para que exista un itinerario accesible que comunique con el acceso a las viviendas existentes en el edificio y que tiene menor incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación preexistentes del mismo.

Madrid, 9 de febrero de 2012