

Ref: cu 38-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí, referente a la posibilidad de instalación de un ascensor en un patio de parcela cerrado de reducidas dimensiones.

Palabras Clave: Urbanismo e Infraestructuras. Código Técnico de la Edificación. Accesibilidad.

Con fecha 23 de mayo de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Sección de Licencias del Distrito de Chamberí, en base a una consulta urbanística especial presentada en el mismo, referente a la posibilidad de instalación de un ascensor en un patio de parcela cerrado, de reducidas dimensiones, con el fin de generar un itinerario accesible con una serie de viviendas carentes del mismo.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid Norma Zonal 1 grado 3 nivel A

Acuerdos:

- Acuerdos nº 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General

Instrucciones:

- Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, publicada el 26 de Mayo de 2011 en el BAM, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aprobación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 70/09, 4/11 y 67/11 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Legislación:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, aprobadas por Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.
- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA del Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 173/2010 que modifica los Documentos del CTE. aprobados por el Real Decreto 314/2006.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- 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 de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo.

CONSIDERACIONES

Con fecha 21 de Mayo de 2013 tuvo su entrada en esta Secretaría Permanente una consulta formulada por el Distrito de Chamberí, en base a una consulta urbanística especial presentada ante dicho Órgano, por la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la calle de Eloy Gonzalo nº 9, referente a la posibilidad de instalación de un ascensor ocupando un patio de parcela cerrado de dicha finca.

La edificación de uso residencial se regula por la Norma Zonal 1 grado 3º nivel A, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, catalogada con nivel 3 grado parcial, sin ser el patio en cuestión ni la escalera colindante elemento de restauración obligatoria.

La citada edificación se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, y una bajo rasante, y dispone dos núcleos de comunicación verticales, la denominada escalera exterior, que sirve de acceso a parte de las viviendas del edificio, para las que se ha instalado un ascensor en patio mediante licencia nº 107/2010/6034, y una escalera interior por la que se accede al resto de las viviendas del edificio. Desde dicha escalera, a la que se accede atravesando el portal y un patio central en el que se ha instalado el citado ascensor, se da servicio a una vivienda de planta baja, y a dos viviendas de cada una de las cuatro plantas superiores.

Dicha escalera ventila a dos patios de parcela cerrados, por la fachada en la que se dispone el acceso a las viviendas a un patio, que denominaremos patio 1, de dimensiones aproximadas de 1,30 x 1,80 metros en el que se plantea la posible instalación del ascensor, y por la opuesta en la que se disponen las mesetas intermedias de la escalera un patio de parcela cerrado algo mayor, al que denominaremos patio 2, de dimensiones aproximadas de 1,90 x 1,90 metros que se propone como alternativa.

Colindantes con dichos patios se disponen los de las correspondientes edificaciones medianeras, ubicadas en los números 11 y 7 de la calle de Eloy Gonzalo respectivamente.

En la documentación aportada en la consulta, se plantean cuatro soluciones de instalación de ascensor en el patio 1, en las que varían las dimensiones de las cabinas, accediéndose al ascensor desde el nivel en el que se sitúan los accesos a las viviendas, por lo que se generaría un itinerario accesible que comunica las viviendas con la vía pública, aunque no se respeten todas las condiciones dimensionales del mismo establecidas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad "DB SUA" del Código Técnico de la Edificación.

El citado Documento DB SUA en el apartado III de su Introducción, "Criterios generales de aplicación", establece que en "en obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB" por lo que es de aplicación a la actuación solicitada.

En el apartado citado, se establece también que "cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones".

Por lo tanto, siempre que sea posible la disposición de un itinerario accesible que comunique la vía pública, en este caso con las viviendas, al tratarse de un edificio existente, una vez conseguida la utilización autónoma del mismo por cualquier persona con discapacidad, el cumplimiento del resto de condiciones dimensionales vendrá condicionado por las del propio edificio existente, por lo cual, el que no se respeten todas ellas no implica el incumplimiento del Documento.

En la posible solución alternativa planteada por los servicios técnicos del Distrito, en el patio 2 de dimensiones algo mayores, el acceso al ascensor se realiza desde las mesetas intermedias de la escalera existente, por lo que en ningún caso es posible generar un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública dado que siempre hay que salvar un tramo de escaleras de 11 peldaños.

Cualquier solución como la alternativa planteada, en la que no se genera un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública, solo sería admisible, cuando en el edificio no existiese ninguna otra alternativa técnicamente o económicamente viable, o sea incompatible con el grado de protección, no siendo este el caso.

Basándose en la decidida apuesta en este sentido hecha por el P.G.O.U.M y en los principios inspiradores de la legislación tanto estatal como autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas sobre la materia que se han sometido a su conocimiento, ha manifestado, clara y reiterativamente, su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación.

En concreto a este respecto, se resolvió por parte de esta Secretaría la c.u. 67/2011 en la que se proponía la posibilidad de ubicación de un ascensor en dos patios distintos, desembarcando, en ambos casos, el ascensor a nivel de las plantas en las que se realizaba el acceso a las viviendas, concluyendo que se ubicase en aquel en el que se alcanzasen en mayor medida los parámetros establecidos en la normativa vigente de accesibilidad y que tenga menor incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas que toman luces del patio, pero siempre desembarcando el ascensor en las plantas en las que se realizase acceso a las viviendas para poder conseguir un itinerario accesible.

En cuanto al cumplimiento de las condiciones higiénicas de las piezas que vierten al patio debemos tener en cuenta que la Comisión de Seguimiento del Plan General ya se pronunció al respecto, en su Acuerdo 14 de la Sesión 3ª celebrada el 12 de Febrero de 1998 en el que establece literalmente que:

1. Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, en cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras al cumplimiento de la norma de rango superior sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y siempre que, en caso de que estuviera catalogado en algún grado de protección que específicamente proteja al patio en cuestión, no se altere ninguno de los valores arquitectónicos del edificio, a juicio de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio.
2. No serán de aplicación las condiciones establecidas sobre dimensión de patios y luces rectas en el Capítulo 6.7 de las NN.UU cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de acondicionamiento o reestructuración puntual.

Por lo tanto, dado que la instalación se realiza mediante obras de reestructuración puntual, de acuerdo con el apartado segundo del citado Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General no son de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en el Capítulo 6.7 de las NN.UU del P.G.O.U.M. Además en el caso concreto que nos ocupa todas las piezas vertidas al patio 1 de la finca, y que por lo tanto se vean afectadas directamente por la instalación, corresponden a aseos a excepción de una cocina de la vivienda tercero derecha, que parece haber modificado la distribución de la vivienda, mientras que en la alternativa propuesta en el patio 2, en el que se desembarcaría a nivel de las mesetas intermedias, se afectaría directamente a la ventilación e iluminación de piezas habitables como salones y dormitorios.

Una vez concluida la viabilidad de ubicar el ascensor en el patio 1 generando un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública, la solución deberá respetar lo máximo posible las determinaciones establecidas en el Anejo A Terminología del DB SUA para un itinerario accesible. De las cuatro propuestas planteadas por el solicitante no debemos considerar las propuestas 1 y 3, dado que las dimensiones libres de cabina 0,50 metros de ancho en la propuesta 1, y 0,67 metros de fondo en la propuesta 3 hacen imposible su utilización autónoma por parte de una persona usuaria de silla de ruedas. Respecto a las otras dos soluciones, ocupando el mismo espacio las dimensiones libres de la cabina de la solución 2 son mayores (1 metro x 1 metro), por lo que se considera más adecuada dicha solución dado que aunque no se alcancen las dimensiones mínimas de una cabina accesible, si tendrían la consideración de practicable lo que se considera suficiente al tratarse de un edificio existente. En todo caso, la solución deberá disponer puertas automáticas.

En cuanto a la limpieza y policía del patio, tanto en la propuesta 2 como en la 4 el ascensor ocupa prácticamente la totalidad del patio y además según indica el solicitante en la documentación aportada la limpieza y policía del mismo se mantiene desde la planta semisótano.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación aportada se considera viable la ubicación de un ascensor en el edificio ubicado en la calle Eloy Gonzalo 9, para dar servicio a una serie de viviendas carentes de dicha instalación, en la ubicación propuesta por el solicitante, en el patio colindante con la escalera interior, denominado Patio 1 en este informe, desembarcando a nivel de las plantas en las que se sitúa el acceso a las viviendas, y siendo por lo tanto la única solución técnicamente viable que genere un itinerario que comunique la vía pública con las viviendas, no siendo de aplicación las condiciones establecidas sobre dimensión de patios y luces rectas en el Capítulo 6.7 de las NN.UU, en base a lo establecido en el Acuerdo 14 Comisión de Seguimiento del Plan General.

Una vez obtenido dicho itinerario accesible, se dará el máximo cumplimiento posible a los parámetros y condiciones establecidos en el Anejo A de Terminología del DB SUA, siempre teniendo en cuenta, los Criterios Generales de Aplicación del mismo al tratarse de un edificio existente, considerándose a estos efectos la solución 2 propuesta la más adecuada.

Madrid, 14 de Junio de 2013