

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37**COLMENAR VIEJO****URBANISMO**

El Ayuntamiento, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2023, adoptó, entre otros, el acuerdo número 60/23, recaído en expediente 23501/2023, relativo a la propuesta de “Instrucción para la instalación de ascensores en patios interiores de edificios existentes”, cuya parte dispositiva dispone publicar el texto íntegro el acuerdo de aprobación definitiva:

Parte expositiva:

Vista providencia del concejal de Urbanismo de 31 de octubre de 2023:

“Vista las problemáticas para implementar medidas de accesibilidad en patios de edificios en lo referido a la instalación o implantación de ascensores.

Solicito mediante la presente providencia a los servicios técnicos pertinentes que elaboren una instrucción completa y coherente, para ver la posibilidad y condiciones de instalar ascensores en patios de edificios ya existentes cuando no exista otra posibilidad.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos”.

Vista instrucción de los servicios técnicos, de 10 de noviembre de 2023, sobre la necesidad de interpretación que se solicita:

«ANTECEDENTES

De acuerdo a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y al Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, la sociedad, en general, y los poderes públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación en relación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

La obra consistente en la instalación de un ascensor en edificio comunitario, para eliminar las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad, a fin de garantizar o mejorar la accesibilidad y la plena habitabilidad del inmueble, ha de reputarse como una actuación de interés general, necesaria y exigible.

Vista la problemática para implementar medidas de accesibilidad en patios de edificios en lo referido a la instalación o implantación de ascensores, se solicita, mediante providencia del concejal de Urbanismo de 31 de octubre de 2023, a los servicios técnicos pertinentes que elaboren una instrucción completa y coherente, para ver la posibilidad y condiciones de instalar ascensores en patios de edificios ya existentes cuando no exista otra posibilidad.

CONSIDERACIONES

El Documento de Apoyo, DA DB-SUA / 2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, establece, en el Anejo B-Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas, distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes. El objetivo es facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.

El documento contempla en el apartado “B.3-Tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes”, la instalación de ascensor, entre otros, en patios interiores o zonas privativas, como pueden ser patios en planta baja, tendaderos de vivienda, o zonas interiores de vivienda. En el caso de zonas privativas, únicamente es viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”.

En el apartado “B.5-Incidencia en otras reglamentaciones de aplicación” se especifica que las administraciones competentes pueden establecer condiciones adicionales y complementarias a las desarrolladas en el DA DB SUA/2 para facilitar la instalación de ascensor, como por ejemplo, medidas relacionadas con la ocupación de espacios comunes, como disminución de prestaciones en la reducción de patios de luces, iluminación, ventilación, agotamiento de la edificabilidad, etc.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de enero de 2002, establece en el artículo 2.4, del título 4, sección 1, capítulo 2:

2.4. Dimensiones de los patios:

Vienen condicionadas por su altura H (siendo H la altura en metros del edificio más alto con fachada al patio) y huecos a ellos abiertos. En los patios cerrados a los que den espacios destinados a la estancia de personas (incluso cocinas, en el caso de ser viviendas) debe poderse inscribir un círculo de diámetro de $0,6 H$. La superficie del patio será igual o mayor a $H^2/2$ (un medio del cuadrado de la altura). Se fija un mínimo de 3 metros de lado y 15 m^2 de superficie. En los patios cerrados a los que den otro tipo de espacios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$. La superficie del patio será igual o mayor a $H^2/6$ (un sexto del cuadrado de la altura). Se fija un mínimo de 3 metros de lado y 9 m^2 de superficie.

CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN PATIOS INTERIORES DE EDIFICIOS EXISTENTES

Cuando razonadamente no sea posible la instalación del ascensor en el interior de edificios existentes o sean inviables otras alternativas, en cuanto que 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 barreas arquitectónicas y cuando las características estructurales lo permitan, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1. Accesos: el acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas.

2. Ascensor: no se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento. Las puertas del ascensor tienen que cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación. El ascensor contará con programación de retorno automático de la cabina.

3. Iluminación y ventilación de escaleras: deberán realizarse las modificaciones necesarias a fin de mantener las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, o deberá incorporarse un sistema natural y/o mecánico que supla la merma producida.

4. Distancia a ventanas: cuando la instalación del ascensor se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se encuentra la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia, con un mínimo de un metro y con un porcentaje de ocupación máxima del patio del 30 por 100. Además, se deberán plantear medidas compensatorias para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación, como por ejemplo pintar de blanco el patio, apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente.

Los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias.

5. Cerramiento perimetral de la instalación: cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes o traslucido de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 2,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

6. Cuarto de máquinas: deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico.

7. Evacuación: cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la torre del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

8. Acuerdo de la comunidad: la solicitud de licencia de obras deberá venir acompañada del acta de la comunidad de propietarios en la que se recoja expresamente la concreta situación del ascensor que se proponga, o bien acuerdo de todos los propietarios».

Y visto el informe jurídico, cuyas conclusiones se transcriben:

«(...)

Primero.—El asunto se podría resumir de la siguiente forma: por un lado, existe exigencia legal para que los poderes públicos faciliten la accesibilidad, en cuyo marco se dictan normas para la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas existentes, que, bajo determinadas premisas, aluden a su instalación en los patios interiores.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo establece las dimensiones que han de tener los patios interiores de las viviendas colectivas.

Segundo.—El problema surge al aplicar ambas normativas, ya que, en algunas ocasiones la instalación del ascensor implica que el patio deje de cumplir con las dimensiones definidas en el Plan General.

Ante esto se redacta una instrucción que recoge cómo actuar ante estas situaciones, dicha instrucción se aplica únicamente cuando no es posible ubicar el ascensor en otras zonas distintas a los patios.

Tercero.—La cuestión jurídica que se suscita, es la viabilidad de que, una instrucción permita instalar ascensores en los patios interiores de edificaciones colectivas existentes que supongan reducir las dimensiones del mismo por debajo de las previstas en el Plan General.

Cuarto.—Para resolver la cuestión se deben tomar en consideración las siguientes premisas:

- La obligación de instalar un ascensor tiene rango legal, y el planeamiento rango reglamentario.
- Se prevé expresamente: “(...) que las administraciones competentes pueden establecer condiciones adicionales y complementarias a las desarrolladas en el DA DB SUA/2 para facilitar la instalación de ascensor como, por ejemplo, medidas relacionadas con la ocupación de espacios comunes, como disminución de prestaciones en la reducción de patios de luces, iluminación, ventilación, agotamiento de la edificabilidad, etc.”.
- La instrucción no modifica el planeamiento, ni lo deroga, sino que recoge una especificidad. Las dimensiones de los patios siguen siendo de aplicación, tanto para los edificios de nueva construcción como para los edificios existentes, tan solo se contempla que, cuando, por una parte, sea imposible encontrar otra ubicación para el ascensor y sea necesario ubicarlo en un patio, y por otra parte esta ubicación suponga reducir las dimensiones del patio por debajo de las contempladas en el planeamiento, será posible hacerlo con una serie de condicionantes (iluminación, ventanas, accesos etc.).

Ante estas premisas, no considero que nos encontremos ante el debate de si una Administración puede inaplicar un reglamento que contradice a una norma con rango de ley, o si eso es potestad exclusiva de los tribunales, ya que, la instrucción se limita a recoger un supuesto no contemplado en el planeamiento, por una razón meramente temporal (la ley es posterior al planeamiento). Se está en definitiva completando una regulación, respondiendo a la pregunta de cómo se instala un ascensor en un edificio existente de vivienda colectiva. O dicho de otra forma, la instrucción interpreta el planeamiento a la luz de la nueva normativa de aplicación.

A estos efectos, considero viable jurídicamente la instrucción propuesta.

Quinto.—En cuanto al procedimiento, considero la instrucción un acto administrativo de carácter general, por lo que una vez elaborada e informada puede ser sometida a aprobación por el órgano competente. Que en el presente caso es el Pleno, previo dictamen de la comisión correspondiente.

Una vez aprobada la instrucción se incorporará al documento del Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta y se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

Colmenar Viejo, a 27 de diciembre de 2023.—El alcalde-presidente, Carlos Blázquez Rodríguez.

(03/110/24)

