

Ref: c.u. 31/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel en referencia a la aplicación de la legislación de accesibilidad en un local con infracción urbanística prescrita.**

Con fecha 5 de mayo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel, en referencia a la aplicación de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas a un local, en el que se pretende implantar una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas, así como el alcance de las obras al tratarse de un local que constituye una infracción urbanística prescrita.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

- Norma Zonal 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### Legislación

- Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

### Informes

- Acuerdo número 87 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### Licencias

- Licencia de nueva planta de edificio de viviendas tramitada en expediente número 523/1971/16086

## CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito de Carabanchel en base a una solicitud de licencia para la implantación de una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas, en un local ubicado en la planta inferior a la baja de un edificio de viviendas en la calle Consuelo Guzmán nº 3 y 5, presentada en el mismo y tramitada en expediente nº 111/2007/2747.

En el texto de la consulta, el Distrito expone que se trata de un local ubicado en una planta sótano, que constituye toda ella una infracción urbanística prescrita, indicando que en la misma se realizaron obras de acondicionamiento en el año 2004, que también constituyen una infracción urbanística y sobre las que el solicitante ha justificado su prescripción. Consultado el expediente de nueva planta del edificio de viviendas, éste consta de “planta baja y tres plantas más, primera, segunda y tercera”, sin que en dicha descripción aparezca ninguna planta de sótano.

De acuerdo con la documentación aportada, y conforme a lo establecido por el Distrito en la Consulta planteada, el local dispone de un único acceso desde la vía pública en el que se pretende instalar una plataforma salvaescaleras, con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente referente a accesibilidad.

El Distrito plantea en la consulta dos dudas, la primera de ellas es la inclusión del citado local dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y si dicho local tiene la consideración de edificio de uso público.

A este respecto la Ley 8/93, en su artículo 17 apartado 1º establece que “la construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten adaptados”, y en su apartado 3º recoge que “los edificios comprendidos en este apartado, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Ley”, citando las actividades que tiene tal consideración.

En el caso que nos ocupa se trata de una nueva implantación para ejercer su función una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas, disponiendo además de dos aulas para impartir cursos de formación para la obtención del carnet de instaladores.

Dicha actividad tendría la consideración de edificio de uso público por varios de los supuestos establecidos en el citado apartado 3º, tanto por analogía a un “Edificio al servicio de las Administraciones Públicas”, dada la afluencia al mismo de ciudadanos a fin realizar las gestiones necesarias, como por tratarse de un “Centro de enseñanza” así como de un “Centro de trabajo”, por lo que serían de aplicación íntegramente las determinaciones establecidas en dicha Ley.

La segunda cuestión planteada se refiere a la inclusión de la instalación de una plataforma salvaescaleras dentro del régimen de obras admitido en dicho local, dado que éste constituye una infracción urbanística prescrita.

A tal efecto debemos tener en primer lugar en consideración el Acuerdo nº 87 la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., que establece que “de conformidad con la interpretación jurisprudencial, el régimen jurídico aplicable a las obras ilegales con infracción prescrita es, actualmente, el contenido en el art. 60.2 del texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976”, admitiendo el mismo en estos casos, pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Posteriormente la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su artículo 25, apartado 1º, recoge este mismo régimen de obras incorporando las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

Por su parte Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, teniendo en cuenta la no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en su artículo 9 referente al derecho de propiedad del suelo, incorpora el concepto de accesibilidad de la siguiente manera “el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, **accesibilidad** y ornato legalmente exigibles”.

Llegados a este punto, y en respuesta a las dos consultas planteadas, concluiríamos que a la actividad que se pretende implantar le son de aplicación las determinaciones de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, como edificio de uso público, y que la disposición de cualquier medida encaminada a mejorar la accesibilidad, se considera incluida dentro del régimen de obras contemplado en un local constitutivo de una infracción urbanística prescrita.

Ahora bien, en el caso concreto que nos ocupa, y a la vista de la documentación adjunta, se debería valorar por parte del Distrito, además de la posibilidad de uso de la misma por parte de una persona con discapacidad, como afecta la instalación de la citada plataforma salvaescaleras en el único acceso al local a las condiciones de seguridad contra incendios del mismo, teniendo en cuenta que:

- La Ley 8/93 permite la instalación de elementos mecánicos en obras de reforma en edificios existentes en su artículo 21, pero ésta debe permitir el acceso de forma autónoma a una persona con movilidad reducida, supuesto que en este caso no se produce, no disponiéndose ni siquiera las dimensiones mínimas establecidas para un itinerario horizontal adaptado en el artículo 20 de dicha Ley.

- La instalación de la plataforma tampoco garantizaría un itinerario adaptado que comunique con todas las dependencias del local debido a los desniveles existentes, debiendo ser consideradas otras alternativas.
- Asimismo se deberá valorar por parte del Distrito, la afección de dicha plataforma, teniendo en cuenta que las exigencias en materia de accesibilidad en ningún caso deberán menoscabar las condiciones de evacuación mínimas exigibles en materia de prevención contra incendios.

### **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Las actuaciones necesarias para la nueva implantación de una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas, deberán cumplir todas las determinaciones establecidas a tal efecto por la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, teniendo la consideración de edificio de uso público, y la disposición de cualquier medida encaminada a mejorar la accesibilidad, se considerará incluida dentro del régimen de obras contemplado en un local constitutivo de una infracción urbanística prescrita.

En el caso concreto que nos ocupa, se deberá valorar por parte del Distrito, que la solución adoptada garantice un itinerario adaptado al local, de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley, y además que dicha solución no menoscabe las condiciones de evacuación mínimas exigibles en materia de prevención contra incendios.

Madrid, 6 de Mayo de 2010