



Ref: CU 58-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Retiro relativa a la instalación de una plataforma elevadora vertical ocupando espacio público en el edificio ubicado en C/ Téllez nº 5.**

**Palabras Clave: Código Técnico de la Edificación. Accesibilidad.**

Con fecha 20 de diciembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Retiro relativa a la instalación de una plataforma elevadora vertical ocupando espacio público en el edificio ubicado en C/ Téllez nº 5.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### Normativa:

- Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (DB SUA del CTE)
- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE)
- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 del CTE “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”



## Legislación:

- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

## Instrucciones:

- Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

## HECHOS

Con fecha 20 de diciembre de 2016 tuvo su entrada en la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU consulta relativa a la instalación de una plataforma elevadora vertical, ocupando espacio público adosada a al fachada principal de un edificio situado en la calle Téllez número 5, al encontrarse en tramitación en el Distrito una consulta urbanística especial, tramitada en expediente número 103/2016/00488, presentada en fecha 10 de febrero de 2016.

A la vista de la documentación presentada inicialmente, por parte de los Servicios Técnicos del Distrito, se emitió informe técnico, de fecha 7 de marzo de 2016, en el que se solicita *“aporten otra solución alternativa a la aportada, en la que se justifique la no viabilidad técnica de la rampa y resuelva la accesibilidad con la instalación de plataforma elevadora vertical (sin combinar con rampa), en la zona de jardineras y/o en la escalera, de no ser posible, podrán plantear la solución, situándola en vía pública, utilizando la superficie estrictamente necesaria”*

Como respuesta al mismo se aporta nueva documentación en fecha 19 de abril de 2016, a la vista de la cual se remite por parte del Distrito la misma a la Dirección General de Espacio Público, Obras e Infraestructuras, emitiendo informe al respecto la Subdirección General de Conservación de Vías Públicas e Infraestructuras Públicas con fecha 2 de noviembre de 2016.

A la vista de dicho informe se formula la presente consulta a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, remitiendo posteriormente para su incorporación a la misma una nueva documentación presentada por el solicitante el 6 de febrero de 2017, recibida en la Secretaría Permanente el 13 de febrero de 2017.



## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La actuación propuesta en la citada consulta consiste en la instalación de una plataforma elevadora vertical en el edificio sito en la calle Téllez número 5, ocupando espacio público.

Según se extrae de la documentación incorporada se trata de un edificio de viviendas, desarrollado en plantas semisótano, baja y seis plantas más sobre rasante, destinándose la planta semisótano a garaje aparcamiento del edificio, y el resto de plantas a viviendas. El acceso al portal se realiza por la planta baja a la cota +1.33 siendo la cota de la acera la +0.00, salvando dicho desnivel mediante un primer peldaño hasta la cota +0.16 y un tramo de escalera de 7 peldaños para el resto. El citado tramo de escalera, se desarrolla en una zona porticada de ancho libre de 3,00 m, y fondo 3.75 m y colindante al mismo se disponen una serie de jardineras con un anchura de 3.50 m y el mismo fondo, todo dentro de los límites del edificio. El edificio a partir de planta baja se comunica con el resto de las plantas a través de varios ascensores, según la licencia de nueva planta.

Por otra parte, a la vista tanto de la documentación aportada (planos y fotografías), como de la licencia de nueva planta del edificio se concluye que el destino de la planta semisótano es la disposición del garaje aparcamiento del edificio, ubicándose debajo del espacio ocupado por la escalera de acceso y las jardineras tres plazas de aparcamiento. Asimismo, el técnico redactor del proyecto presentado indica que estructuralmente el acceso se resuelve mediante una losa de hormigón armado, por debajo de la cual se disponen plazas de aparcamiento, con una altura libre en el punto más favorable de 2,72 m y en menos de 1,61 m.

La solución inicialmente presentada, documentación gráfica de abril de 2016, consistía en la instalación de una plataforma elevadora vertical, dispuesta en su totalidad en la acera existente, modificando dicha solución en una posterior documentación gráfica de diciembre de 2016, en la que la plataforma se situaba parcialmente en el interior y parcialmente ocupando la acera existente, y prácticamente enrasada a nivel con la misma. Por último se incorpora una última propuesta, en la que la documentación gráfica incorporada es de enero de 2017 y firmada por distinto técnico, en la que se propone la instalación de la plataforma elevadora vertical, dispuesta parte sobre el espacio privado y parte sobre el espacio público ( 0,58 m), enrasada con la losa de hormigón, por lo que la cota de la plataforma sería la + 0,26 respecto a la cota +0,00 de la acera, proponiendo modificar el trazado de la misma a fin de salvar los 26 cm de desnivel. Por lo tanto, en el presente informe se analiza esta última propuesta presentada en base al condicionante estructural indicado por el técnico redactor de esta solución.

Con la información aportada, se concluye que podría ser posible disponer la plataforma elevadora en el interior del edificio, sin necesidad de ocupar el espacio público aunque para ello requiera una modificación estructural de la losa existente, no siendo este motivo suficiente para la ocupación de la acera pública, y por lo tanto generar una afeción a todos los ciudadanos por mínima que sea. Ahora bien, a la vista de la documentación aportada por el solicitante, tanto gráfica como fotográfica, así como de los datos extraídos de la licencia original del edificio, se concluye que para disponer la plataforma elevadora completamente en el interior del edificio, sería absolutamente necesario eliminar, al menos una plaza de



aparcamiento situada en la planta semisótano al dejar ese espacio con una altura inferior a los 2,05 m. establecidos en el artículo 7.5.14.de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbana. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 24 establece entre los espacios a ocupar para disponer las correspondientes medidas que garantice la accesibilidad universal las superficies comunes de uso privativo del edificio, pero en ningún caso los espacios privativos que no sean zonas comunes, por lo tanto dado que dicha plaza tiene un carácter de espacio privativo y no zona común del edificio, no es posible obligar a su supresión.

Por todo ello la ocupación de ese espacio, y por lo tanto la eliminación e esa plaza, solo sería posible con la autorización del titular de la citada plaza de aparcamiento, por alguna circunstancia como podría ser disponer la misma en otro espacio del citado garaje.

Por lo tanto, una vez considerada inviable la disposición de ninguna solución que suprima la citada barrera arquitectónica en el interior de la edificación, salvo acuerdo con el titular de la citada plaza de aparcamiento, sería posible la ocupación del espacio público siempre que no se genere un deterioro significativo del espacio público afectado.

El espacio libre enfrentado, se configura, mediante una acera colindante a la fachada principal, con un ancho de 2,43 m, zona ajardinada y una acera exterior de un ancho aproximado de 2,00 m.

La última solución planteada dispone una plataforma elevadora cerrada con acceso frontal, mediante puerta abatible, generando un saliente de 0,58 m sobre la acera existente, manteniendo un itinerario accesible en la misma por delante de la plataforma elevadora de 1,85 m. y propone la modificación del trazado y nivel de la acera a fin de alcanzar la cota +0,26 del suelo de la plataforma.

Respecto a la disposición de la plataforma, si bien el saliente, y por lo tanto el menoscabo del espacio público se considera admisible, la puerta de la plataforma barre sobre la acera, por lo que, dado que además se propone la modificación del nivel de la acera existente, se consideraría más adecuado el acceso lateral a la plataforma, disponiendo una plataforma con acceso a 90 °, y como mínimo las dimensiones interiores establecidas en el Anejo A.2 del Documento de Apoyo DA DB –SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

En cuanto a la posibilidad planteada de modificar el trazado de la acera para salvar el desnivel se deberá estar a lo especificado en el informe correspondiente del órgano competente en la materia.

## CONCLUSIÓN

En relación a la última propuesta remitida por los servicios técnicos del Distrito de Retiro relativa a una consulta urbanística especial que se encuentra en tramitación en el mismo, para la instalación de una plataforma elevadora vertical en el edificio situado en la calle Téllez número 5, de conformidad con el informe técnico emitido por la Dirección General de Control de la Edificación, se informa lo siguiente:

1. Se considera admisible la posibilidad de que la plataforma vertical se disponga parcialmente ocupando la acera existente, al considerar, de acuerdo con los datos



incorporados en la consulta, que no es viable disponerla totalmente en el interior del edificio, dado que supondría la supresión de una plaza de aparcamiento dispuesta en el semisótano, puesto que la misma no respetaría las condiciones de altura libre mínima establecidas en el artículo 7.5.14. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. En todo caso se considera que, dado que la apertura de la puerta invade la acera que permanece libre tras la disposición de la plataforma, el acceso a la plataforma debería realizarse lateralmente, disponiendo una plataforma con doble acceso a 90º, como mínimo con las dimensiones interiores establecidas en el Anejo A.2 del Documento de Apoyo DA DB –SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.
3. En cuanto a la modificación del trazado y nivel de la acera planteado se deberá estar a lo que se indique por parte del órgano competente en la materia.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 6 de abril de 2017