

**S/R: CU 02/2020**

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa Aravaca, relativa a la instalación de un ascensor que conlleva la instalación de una escalera en el patio de parcela de un edificio existente ubicado en el Paseo de la Florida nº57.**

Con fecha 24 de junio de 2020 se eleva consulta urbanística por el Distrito de Moncloa Aravaca, en base a una consulta urbanística especial presentada ante dicho órgano por la comunidad de propietarios del edificio ubicado en el Paseo de la Florida nº57, en relación con la viabilidad de la actuación propuesta en el patio de parcela para mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### **HECHOS:**

En el Distrito de Moncloa Aravaca se ha presentado un recurso (expd.109/2020/01879) contra la resolución de una consulta urbanística especial (expd.109/2019/5698) en la que se consideraba no viable la actuación presentada por la comunidad de propietarios para mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio por incumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en el art.7.3.8 de las NNUU de las piezas habitables de las viviendas que abren huecos al patio interior en el que se proyecta la construcción del núcleo de escalera y rampas.

El edificio de referencia se trata de un edificio de uso residencial vivienda con tipología de edificación entre medianerías formando manzana cerrada. Se compone de cinco plantas sobre rasante contrapeadas y una planta bajo rasante, comunicadas con una escalera compensada de dos tramos dando acceso a dos viviendas cada descansillo y sin ascensor. Asimismo, la escalera existente comunica en la primera planta con un segundo bloque de viviendas mediante una pasarela que atraviesa el patio interior y desemboca en una segunda escalera igualmente compensada y de un solo tramo, con dos viviendas por planta.

La edificación se regula por la Norma Zonal 1 grado 6, está dentro del área arqueológica "Terraza del Manzanares" y dentro del conjunto histórico "Recinto de Villa de Madrid", sin ser el patio en cuestión ni la escalera colindante elementos de restauración obligatoria.

En la propuesta de actuación sometida a consulta se pretende mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio con la incorporación de un ascensor cuya cabina no llega a las dimensiones de ascensor accesible. Para ello se requiere reconfigurar la escalera y dispo-

ner en el patio interior, a través del cual ventilan vestíbulos, cocinas y baños de las viviendas, dos tramos de escalera y pasillos en rampa, separados 25cm de las fachadas y que serán pavimentados con vidrios armados antideslizantes translúcidos. Estos tramos de escalera y pasillos comunican el ascensor con los distintos niveles de piso de las viviendas en ambos bloques, siendo esta propuesta, según criterio del proyectista, el mayor grado de adaptación posible dado los condicionantes del edificio existente.

### **CONSIDERACIONES:**

Desde la adopción por la CSPG de su acuerdo nº14 (sesión de 12 de febrero de 1998), se admite, siempre que sean inviables otras alternativas, la incorporación de ascensores en los patios interiores de los edificios existentes, en aras del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, sin que sean aplicables a estas intervenciones las condiciones establecidas en el Capítulo 6.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM sobre dimensiones de patios y luces rectas, y sin establecer ningún límite a estas dimensiones.

Por otro lado, de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), es el Código Técnico de la Edificación (CTE) el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios, y en concreto el Documento Básico “DB HS Salubridad” del CTE tiene por objeto alcanzar condiciones aceptables de salubridad en el interior de los edificios.

La exigencia básica “HS 3: Calidad del aire interior” exige que los edificios dispongan de medios para que los recintos de las viviendas se puedan ventilar adecuadamente, para lo cual dispondrán de un sistema general de ventilación, que podrá ser híbrida o mecánica, que aporte suficiente caudal de aire exterior y garantice la extracción del aire viciado. Para obtener esa adecuada ventilación, el apartado 3.2.1 del DB HS3 exige unas dimensiones mínimas para los patios en los que existan aberturas de admisión o ventanas pertenecientes a las viviendas.

De acuerdo con la Parte 1, artículo 2 del CTE, como criterio general, las intervenciones en los edificios existentes no podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas salvo que se trate de una rehabilitación y la actuación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, en cuyo caso se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

En el mismo sentido, el Documento de Apoyo al Documento Básico DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes” en su Anejo B, apartado B.4.4, admite la reducción de las dimensiones del patio por debajo del mínimo establecido en el apartado 3.2.1 del DB HS3 en aquellas intervenciones en las que se instala un ascensor para la mejora de la accesibilidad del edificio, siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se adopten medidas compensatorias.

Las medidas compensatorias referidas, que dependerán del caso concreto y serán valoradas en el expediente de licencia correspondiente, deberán de ir enfocadas a:

- Minimizar la interferencia con la ventilación natural del patio empleando, por ejemplo, materiales perforados que permitan la circulación del aire;
- Mejorar la ventilación en el patio a través de sistemas de ventilación mecánica;
- No emplear el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación. Por ejemplo, implementando un sistema de ventilación de las dependencias afectadas que introduzca el aire de ventilación desde otro punto como puedan ser la cubierta u otra fachada exterior o un patio que sí cumpla las condiciones requeridas.

### **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con lo planteado por el distrito de Moncloa Aravaca sobre la intervención en el patio de parcela del edificio sito en el nº57 del Paseo de la Florida, para la incorporación de un ascensor se considera que:

Conforme con los criterios del acuerdo nº14 de la Comisión del Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana así como del Código Técnico de la Edificación, en aras de mejorar la accesibilidad del edificio y siempre que quede acreditado por el proyectista que son inviables otras alternativas y que esta solución supone la mayor adecuación efectiva posible, al tratarse de un edificio existente se considera admisible la solución planteada debiendo adaptar en lo posible el sistema de ventilación de las viviendas a lo establecido en el DB HS3 e incorporar las medidas compensatorias adecuadas para contrarrestar la reducción de las dimensiones del patio.

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante 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.