

9.- APROBACION DE CRITERIOS PARA APLICACIÓN DE NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD.-

En relación las solicitudes de licencia o actos comunicados tramitados por el negociado de Intervención en la Actividad Urbanística en aspectos referentes a la accesibilidad respecto a la aplicación de las diferentes normativas de accesibilidad y de eliminación de barreras, el Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo, Arquitectura y Obras emite el siguiente informe:

“A.- Que la normativa vigente en materia de accesibilidad viene regulada esencialmente por:

- A nivel autonómico:

- Por la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha.

- Por el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre por el que se aprueba el Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- A nivel nacional:

- Por el Real Decreto 505/2007 de 20 de Abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,

- Por Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Por la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- Por el 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.

B.- Que el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en octubre de 2.008, aclaró en base a los correspondientes informes, de los cuales se adjunta fotocopia, el ámbito de aplicación de las diferentes normas que hasta esa fecha habían sido publicadas, es decir el ámbito de aplicación antes del CT-DB-SUA, antes del RDL 173/2010 y antes de la Ley 8/2013. Se transcribe a continuación el texto del referido acuerdo.

“PRIMERO.- Respecto a la solicitud de licencia de obra menor para reforma de portal para instalación de plataforma en edificio en C/ Doctor Collado Piña nº 57 de esta ciudad,

desestimar las alegaciones formuladas por la Comunidad de Propietarios y proponer al Vicepresidente del Consejo el otorgamiento de la licencia solicitada, según el proyecto presentado, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

SEGUNDO.- Respecto al cumplimiento de la normativa reguladora de la accesibilidad a edificios inmuebles, se aprueban las siguientes pautas o criterios de carácter general de aplicación en los supuestos que con un carácter más rutinario se plantea, al objeto de que sean tenidos en cuenta a la hora de informar y resolver los expedientes:

1.- Las licencias o autorizaciones se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que será innecesaria condicionar el otorgamiento de las licencias a la obtención por parte del titular de la autorización o permiso del resto de la comunidad en que se ubique el edificio.

2.- En los supuestos de edificios construidos ya existentes, la aplicación de las normas se realizará estrictamente en los supuestos de reforma integral del edificio.

En los supuestos de reformas parciales se procurará que las normas de accesibilidad se apliquen solo a los espacios o elementos afectados por la reforma, teniendo en cuenta que deberán admitirse las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad cuando se justifique la imposibilidad o grave dificultad del cumplimiento del Código, siempre que en todo caso no se incumplan las normas de seguridad.”

C.- Desde la fecha del referido acuerdo, año 2.008, se ha publicado la siguiente normativa:

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. En adelante CT-DB-SUA.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en adelante ley 8/2013.
- 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, en adelante RDL 1/2013

Esta nueva normativa, posterior al acuerdo del consejo de gerencia de 24 de octubre de 2.008, incorpora nuevas determinaciones que aclaran el régimen de aplicación de la normativa sobre accesibilidad y que van en la línea de los criterios e interpretaciones jurídicas que se sirvieron como fundamento al referido acuerdo del consejo. Veamos lo que aporta cada una de estas nuevas normativas:

C.1.- El CT-DB-SUA. Este documento básico denominado de utilización y accesibilidad sustituye al anterior que no contenía ningún capítulo específico referente a la accesibilidad. De esta forma el Código Técnico actual tiene reguladas plenamente las condiciones técnicas de accesibilidad de aplicación básica universal en toda España.

C.2.- La ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, establece:

- Por un lado las condiciones para llevar a cabo programas de regeneración y renovación urbana. Artículo 10 de la referida ley., que son:
 - La delimitación de sus ámbitos de gestión, determinando que cuando se requiera la modificación de la ordenación urbanística deberá seguirse la legislación urbanística aplicable.
 - La modificación, cuando sea necesario, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - Las condiciones para la ocupación de espacios libres o de dominio público cuando se den las dos siguientes condiciones:
 - Que por un lado no sea viable ninguna otra solución.
 - Que además se garantice la funcionalidad de los espacios, las dotaciones y los demás elementos del dominio público.

“3. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público”

- Igualmente establece las formas de ejecución, los derechos de realojo y retorno, etc. Un ejemplo de estos ámbitos podría ser el “Área de Rehabilitación Integral de Santa Teresa”, o los antiguos planes de accesibilidad.
- Por otro lado en las disposiciones finales modifica notablemente la ley de propiedad horizontal facilitando las obras que mejoren la accesibilidad.
- En la disposición adicional tercera modifica la Ley de Ordenación de la edificación estableciendo que la misma es de aplicación también a los edificios existentes y a los cambios de usos en los mismos.
- En la disposición adicional undécima modifica el código técnico de la edificación. Por un lado vuelve a incidir en la aplicación del mismo a los edificios existentes y sus cambios de uso. Así para los edificios existentes, el apartado 3º del artículo 2º del código técnico indica que se aplicara a los edificios existentes, pero estableciendo unas excepciones.

“3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de

conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación 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, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.”

C.3.- El Real Decreto Legislativo 1/2013

Establece en su artículo 26 que la normativa técnica de edificación regulará las condiciones mínimas de accesibilidad. Se entiende que se refiere al código técnico de la edificación. Así mismo establece para la diferenciación entre espacios y edificios nuevos y espacios y edificios existentes para los que establece el concepto de “ajustes razonables”, definiendo estos como;

“m) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con

discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.”

Con todo lo expuesto se puede concluir que;

1.- Que la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha pueden seguir aplicándose conforme al acuerdo del consejo de gerencia de 24 de octubre de 2.008.

2.- Que el CT-DB-SUA es de aplicación tanto a la nueva planta como a las reformas o cambio de uso, no obstante y como establece el propio código técnico en los casos en que 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, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

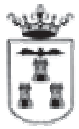
3.- La única cuestión para la adecuada aplicación, del CT-DB-SUA, que quedaría es la de evaluar cuándo algo no es urbanística, técnica o económicamente viable, así como su justificación documental.

Se considera como criterios, para la aplicación del apartado 3º del artículo 2º del código técnico de la edificación, referentes a la inviabilidad de aplicación del código técnico los siguientes;

3.1.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria si la inviabilidad de aplicación del CTE lo es por motivos técnicos, económicos, urbanísticos o una combinación de los mismos.

3.2.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria porque la intervención es incompatible con la aplicación del CTE.

3.3.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria porque el grado de protección del edificio es incompatible con el CTE.



3.4.- Se establecerán expresamente en el proyecto o en la memoria los criterios a aplicar por parte del proyectista para llegar a aquellas soluciones que permitan un mayor grado de adecuación efectiva al CTE.

3.5.- Se reconocerá expresamente, en el proyecto o en la memoria, por el proyectista, o el técnico que redacte la memoria, su responsabilidad en los criterios, soluciones propuestas y en la aplicación de estas, que permitan un mayor grado de adecuación efectiva al CTE

3.6.- En el proyecto o la memoria de la intervención se justificaran pormenorizadamente las causas de esta inviabilidad o incompatibilidad mediante:

3.6.1.- Estudio comparativo de al menos dos alternativas de actuación en las que se analicen las causas técnicas, económicas o urbanísticas.

3.6.2.- Se calcularan los costes económicos de las distintas intervenciones posibles. Esta justificación constara de memorias, planos, mediciones y presupuestos.

3.6.3.- Se justificará, en el proyecto o la memoria, que la solución elegida permite el mayor grado posible de adecuación efectiva.

3.6.4.- Se justificará, en el proyecto o la memoria, que la solución adoptada no reduce las condiciones preexistentes.

3.6.5.- Se indicarán expresamente, en el proyecto o la memoria, las condiciones de nivel de prestación previstas.

3.6.6.- Se indicarán expresamente, en el proyecto o la memoria, las condiciones de uso y mantenimiento necesarios para mantener el nivel de prestación previsto.

3.6.7.- En la documentación final de obra, proyecto o memoria, se incluirán expresamente las condiciones indicadas en los dos apartados anteriores.

4.- Que la posible ocupación de espacios libres de dominio publico o de superficies comunes de uso privativo para la instalación de ascensores u otros elementos, únicamente seria posible si no es viable ninguna otra solución y siempre que además se garantice la funcionalidad de los

espacios, las dotaciones y los demás elementos del dominio publico. Para llevarlo a efecto requerirá que se delimite y apruebe un ámbito de actuación, que, en su caso, se modifique el planeamiento urbanístico.

Lo que se informa y propone a los efectos oportunos y con independencia de los informes técnicos o jurídicos que sea necesario emitir por otros servicios.”

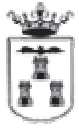
Visto el informe técnico que antecede, el Consejo de Gerencia acuerda por unanimidad aprobar los siguientes criterios para la aplicación de normas sobre accesibilidad y para la aplicación del apartado 3º del artículo 2º del Código Técnico de la Edificación, referentes a la inviabilidad de aplicación del Código Técnico:

PRIMERO.- Que la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha pueden seguir aplicándose conforme al acuerdo del Consejo de Gerencia de 24 de octubre de 2.008.

SEGUNDO.- Que el CT-DB-SUA es de aplicación tanto a la nueva planta como a las reformas o cambio de uso, no obstante y como establece el propio código técnico en los casos en que 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, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

TERCERO.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria si la inviabilidad de aplicación del CTE lo es por motivos técnicos, económicos, urbanísticos o una combinación de los mismos.

CUARTO.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria porqué la intervención es incompatible con la aplicación del CTE.



QUINTO.- Se justificará expresamente en el proyecto o en la memoria porqué el grado de protección del edificio es incompatible con el CTE.

SEXTO.- Se establecerán expresamente en el proyecto o en la memoria los criterios a aplicar por parte del proyectista para llegar a aquellas soluciones que permitan un mayor grado de adecuación efectiva al CTE.

SEPTIMO.- Se reconocerá expresamente, en el proyecto o en la memoria, por el proyectista, o el técnico que redacte la memoria, su responsabilidad en los criterios, soluciones propuestas y en la aplicación de estas, que permitan un mayor grado de adecuación efectiva al CTE

OCTAVO.- En el proyecto o la memoria de la intervención se justificaran pormenorizadamente las causas de esta inviabilidad o incompatibilidad mediante:

1.- Estudio comparativo de al menos dos alternativas de actuación en las que se analicen las causas técnicas, económicas o urbanísticas.

2.- Se calcularan los costes económicos de las distintas intervenciones posibles. Esta justificación constara de memorias, planos, mediciones y presupuestos.

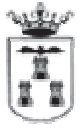
3.- Se justificará, en el proyecto o la memoria, que la solución elegida permite el mayor grado posible de adecuación efectiva.

4.- Se justificará, en el proyecto o la memoria, que la solución adoptada no reduce las condiciones preexistentes.

5.- Se indicarán expresamente, en el proyecto o la memoria, las condiciones de nivel de prestación previstas.

6.- Se indicarán expresamente, en el proyecto o la memoria, las condiciones de uso y mantenimiento necesarios para mantener el nivel de prestación previsto.

7.- En la documentación final de obra, proyecto o memoria, se incluirán expresamente las condiciones indicadas en los dos apartados anteriores.



NOVENO.- Que la posible ocupación de espacios libres de dominio público o de superficies comunes de uso privativo para la instalación de ascensores u otros elementos, únicamente sería posible si no es viable ninguna otra solución y siempre que además se garantice la funcionalidad de los espacios, las dotaciones y los demás elementos del dominio público. Para llevarlo a efecto requerirá que se delimite y apruebe un ámbito de actuación, que, en su caso, se modifique el planeamiento urbanístico.