



Resolución del Ararteko, de 14 de mayo de 2010, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Bermeo que revise la licencia concedida para la instalación de un ascensor en el patio interior de una comunidad de propietarios.

Antecedentes

1. Una persona acude al Ararteko para cuestionar la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento de Bermeo al proyecto de instalación de un ascensor presentado por la Comunidad de Propietarios en el inmueble ubicado en el nº XX de la calle XXXXX.

La queja pone en nuestra consideración los trámites seguidos por esa comunidad de propietarios para la obtención de autorización municipal. Así, el representante de la comunidad presentó en junio de 2008 un proyecto de obras para la instalación de dos ascensores, uno para cada escalera de acceso a las viviendas del edificio. El ayuntamiento concedió la licencia para la instalación del ascensor en la escalera exterior pero denegó la licencia para su instalación del segundo a través de un patio interior. El motivo de la desestimación era el criterio desfavorable del informe del arquitecto municipal por no ajustarse a lo establecido en el artículo 3.3.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bermeo.

Con posterioridad la comunidad volvió a solicitar en términos similares la licencia de obra para esa segunda instalación. En este caso, tras la tramitación la licencia, ésta fue aprobada por resolución de la Junta de Gobierno de 1 de julio de 2009.

La reclamante considera que ese acuerdo no dispone del preceptivo informe técnico del arquitecto municipal y resulta contrario a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes respecto a las previsiones del mencionado artículo 3.3.7. Por ese motivo presentó recurso de reposición contra la licencia concedida.

2. Con objeto de dar a esta queja el trámite oportuno, esta institución ha requerido información al Ayuntamiento de Bermeo sobre el procedimiento administrativo seguido y los informes técnicos y jurídicos elaborados.





Tras tener que requerir su envío el Ayuntamiento de Bermeo se ha limitado a remitirnos una copia del expediente administrativo tramitado para la obtención de la licencia de instalación del segundo ascensor a través del patio interior.

En ese expediente consta con fecha de 30 de abril de 2009 una solicitud de licencia de obra para la instalación de un ascensor en la escalera interior. El proyecto fue informado por el arquitecto con fecha de 4 de mayo de 2009 quien consideraba que: *"La documentación presentada no aporta datos sobre el patio en el que se ubica el nuevo ascensor, por lo que no puede comprobarse el cumplimiento a lo establecido por el art. 3.3.7, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico"*.

Por ese motivo el arquitecto municipal requirió a la comunidad para que presentase un plano en el que figurará la ubicación del patio interior para comprobar el cumplimiento de lo señalado en las NNSS.

En respuesta la comunidad de propietarios se dirigió al ayuntamiento para solicitar que revisase la documentación ya presentada en el anterior expediente y se concediera la licencia de obra para la instalación del ascensor por el patio interior.

Con posterioridad el ayuntamiento solicitó a la comunidad que el conjunto de los propietarios manifestasen su acuerdo con la propuesta presentada. Este escrito fue trasladado en esos términos por todos los propietarios menos uno.

La persona disidente de la propuesta presentó asimismo un escrito en el que recordaba al ayuntamiento que ya había sido denegado expresamente el proyecto de ascensor que la comunidad planteaba de nuevo. Asimismo manifestaba el perjuicio que puede implicar para la habitabilidad de las viviendas la reducción del patio respecto a su iluminación y ventilación.

En todo caso el expediente concluyó mediante la resolución de la Junta de Gobierno de 1 de julio de 2009 por la que se concedía la licencia de instalación del ascensor en el patio interior. Los miembros de la Junta de Gobierno consideran como único argumento: *"Batzordeak, kasu honetan, nahiz eta patioak igogailua ipini ondoren Arau Subsidiarioen 3.3.7. artikuloa xedatutako neurriak ez bete, irisgarritasuna kontuan hartuta, igogailua hori beharrezkoa dala ikusirik, eta segurtasun aldetik ez daula oztoporik reagiten ikusirik, litzentzia emotea erabagi hau"*.





En la certificación del acuerdo el secretario municipal hizo constar su postura contraria a la concesión al no disponer del preceptivo informe técnico del arquitecto.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y de la información remitida por el Ayuntamiento de Bermeo, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes

Consideraciones

1. El objeto de nuestra intervención, previa reclamación de la reclamante, es analizar el acuerdo municipal que permite la instalación de un ascensor en el patio interior de la comunidad de propietarios del nº XX de XXXXX Kalea.

Ese proyecto ya había sido denegado expresamente por el ayuntamiento en el expediente XXXXXXXXXXXX por resultar contrario a las determinaciones que recogen las Normas Subsidiarias de Bermeo en las ordenanzas generales de edificación.

La comunidad de propietarios había solicitado la revisión de ese criterio como única posibilidad de garantizar la eliminación de barreras de acceso a las viviendas.

En respuesta la Junta de Gobierno ha concedido la licencia teniendo en cuenta la necesidad del ascensor como elemento de accesibilidad y puesto que el proyecto no plantea problemas de seguridad.

Sin embargo, como queda puesto de manifiesto en los antecedentes, esa decisión no dispone del correspondiente informe de los servicios técnicos municipales previsto para la concesión de licencias y resulta contraria a las previsiones de las NNSS en su artículo 3.3.7.

2. En este caso conviene analizar si la motivación seguida por la Junta de Gobierno para conceder la licencia resulta conforme con las previsiones previstas en la legislación urbanística, esto es conforme a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y a las NNSS del Ayuntamiento de Bermeo.

Hay que significar el carácter reglado de las licencias urbanísticas sobre los diferentes actos y usos de edificación previstos. Estos instrumentos de intervención son actos administrativos sobre los que no cabe hacer juicios de oportunidad. La Administración carece de margen o de libertad de



apreciación, debiéndose limitar a comprobar si la actividad solicitada es o no conforme a las normas aplicables.

Conviene señalar las previsiones del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas previsto en el artículo 210.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

"Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicita con la legalidad urbanística".

En cambio, en este expediente administrativo de concesión de licencia de obras la Junta de Gobierno no ha tenido en cuenta el informe del arquitecto municipal de 4 de mayo de 2009 que señalaba la necesidad de presentar una documentación complementaria que justificase el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

Asimismo, esa decisión resulta contraria al anterior precedente en el que el Ayuntamiento de Bermeo denegaba el mismo proyecto de instalación del ascensor en el patio inferior.

La concesión de la licencia debe basarse y fundamentarse en la normativa urbanística, conforme a los informes técnicos y jurídicos elaborados, y nada tiene que ver con argumentos de oportunidad.

Por esa razón debemos considerar que la motivación seguida por la Junta de Gobierno para conceder la licencia no es conforme a las previsiones previstas en la legislación urbanística.

3. Expuesto lo anterior la institución del Ararteko quiere manifestar su parecer sobre la instalación de los ascensores en edificaciones existentes como medida de eliminación de barreras arquitectónicas.

La instalación de un ascensor en las edificaciones que carecen de este elemento constructivo es una medida de interés social que favorece la accesibilidad a los inmuebles de todas las personas y, en especial, de aquellas personas con problemas de movilidad.

Ese evidente interés social para favorecer estas instalaciones debe incardinarse en el contexto legal que permite la autorización municipal para la instalación del ascensor dentro de una serie de normas urbanísticas, técnicas y relativas a la propiedad horizontal.





En ese contexto debemos considerar que la supresión de las barreras no debe ir en detrimento de otras cuestiones de importancia en las edificaciones, como son las referidas a las condiciones básicas de la edificación. Las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones hacen referencia a las exigencias para una adecuada higiene y salubridad que recogen las ordenanzas de edificación. En este caso, el artículo 3.3.7 regula los espacios libres dentro de las edificaciones tanto los patios exteriores de manzana como los patios interiores de luces. Estos últimos son definidos en las NNSS de Bermeo como el espacio que *"garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural"*. Para ello regula unas dimensiones mínimas que deben siempre mantener las edificaciones.

En el informe anual del 2008 presentado al Parlamento Vasco considerábamos de interés regular con carácter general las condiciones de instalación de ascensores en edificios existentes para garantizar la accesibilidad universal de las personas –ajena a la obligación de justificar la condición de persona con discapacidad de los residentes–. Esa necesaria adecuación deriva del deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles –artículo 199 de la LSU- que incluye la posibilidad de dictar ordenes de ejecución que garanticen el cumplimiento de la normativa de accesibilidad dentro de la propiedad privada. En aquellas casos en los que de manera objetiva la comunidad justifique la inviabilidad de esa opción, por ejemplo por afectar a las condiciones de habitabilidad o de seguridad del edificio, el ayuntamiento podrá disponer la posibilidad de ceder temporalmente el uso privativo del espacio público en aquellas zonas en las que la tipología edificatoria y las normas de accesibilidad viaria lo permitan.

En conclusión, si el ayuntamiento considera que existe un interés social que justifique la instalación de ascensores en edificaciones existentes, excepcionando o matizando la aplicación de las ordenanzas de edificación aprobadas, debería instar una modificación del planeamiento o de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística de la forma prevista en la legislación.

En todo caso, mientras resulten de directa aplicación el Ayuntamiento de Bermeo debe hacer cumplir sus propias normas urbanísticas.

A la vista de estas consideraciones, y como se señalaba en los informes técnicos y jurídicos durante la tramitación de la licencia de obras, el Ayuntamiento de Bermeo no debería haber concedido la licencia en los términos del proyecto presentado.



Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

RECOMENDACIÓN 12/2010, de 14 de mayo, al Ayuntamiento de Bermeo

Que se revise la licencia de obra concedida para instalar un ascensor en el patio interior de la calle xxxxx nº xx, por no cumplir con las determinaciones previstas en la Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Bermeo.

Asimismo, con objeto de garantizar la accesibilidad universal de las personas con discapacidad, el Ayuntamiento de Bermeo debería regular con carácter general las condiciones que permitiesen la instalación de ascensores en los edificios existentes que carezcan de ellos.

