



Excmo. Ayuntamiento de Cebreros
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza de España, 1
05260 CEBREROS
(Ávila)

Asunto: Barreras arquitectónicas / Bar XXX

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **4155/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Siendo objeto de este expediente el supuesto incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el Bar XXX, ubicado en la calle XXX de la localidad de Cebreros, por las barreras existentes en el acceso al mismo y por la carencia de baño para personas con discapacidad, se han llevado a cabo por esta Institución las gestiones de información oportunas con ese Ayuntamiento, justificándose esta inaccesibilidad del acceso al establecimiento en el hecho de enmarcarse el mismo en uno de los supuestos por los que se puede considerar no viable la adecuación a las condiciones de accesibilidad exigibles, de conformidad con el Código Técnico de la Edificación (Documento Básico SUA).

A su vez, se afirma que el reducido tamaño del local, con una superficie abierta al público inferior a la indicada en el Anexo II del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, excluye al bar de la obligación de contar con un aseo público, ni accesible ni practicable.

Siendo correcto este último criterio de exclusión, debemos centrarnos, pues, en la justificación ofrecida sobre la flexibilización aplicada al local en relación con el cumplimiento de las condiciones sobre el acceso al interior.

Pues bien, el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. Resulta de aplicación a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible. Y no solamente a las obras



de edificación de nueva construcción, sino también a las intervenciones en los edificios existentes, debiendo justificar su cumplimiento en el proyecto o en memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. Estas exigencias establecidas para los edificios son igualmente aplicables a los establecimientos.

Para el cumplimiento de tales exigencias básicas, el CTE cuenta con los denominados Documentos Básicos. Entre ellos, el Documento Básico SUA (Seguridad de utilización y accesibilidad), conforme a la modificación operada por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se incorporaron al CTE las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad.

El objetivo del requisito básico «Seguridad de utilización y accesibilidad» consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en el articulado de dicho DB-SUA. Y, en concreto, en su Sección 9 (Accesibilidad) se exige, con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, la condición de disponer al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio (o, en su caso, establecimiento).

Ahora bien, el Ministerio de Fomento, en sus comentarios a este DB-SUA, señala expresamente la interpretación que debe hacerse a la Accesibilidad a un local sin uso previo en edificio existente: *“Un local sin ningún uso previo en un edificio existente es, a efectos del CTE, una obra inacabada. El proyecto y obra de terminación de dicho local para un uso determinado debe cumplir todas las exigencias del CTE vigentes en el momento de solicitar licencia para dicha obra (no para la obra inicial), incluidas las de seguridad de utilización y accesibilidad, particularizadas para el uso en cuestión, teniendo en cuenta las posibles cláusulas de flexibilidad que puedan ser aplicables por estar situado en un edificio existente.”*

Esta flexibilidad establecida en el apartado III de este DB se ha hecho extensiva para el conjunto del CTE y de sus requisitos básicos y para todos los edificios existentes, mediante la modificación de su art. 2 de la Parte I, introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en su disposición final undécima.



A su tenor, en el caso de la obra del local examinado, y conforme a esta posible flexibilidad ante la instalación de un local en un inmueble existente, se propuso en el Informe técnico del Servicio de Urbanismo de 3 de febrero de 2015, la no aplicación del CTE DB-SUA en su literalidad en relación con el acceso al local, pero disponiendo la modificación de la escalera para mejorar la posible evacuación.

Dicho acceso, en la configuración original del edificio existente, estaba formado por una plataforma de piedra que formaba parte del viario público. Con un ancho variante entre 1,68 metros y 1,94 metros y un largo de 7,84 metros, incluyéndose en ella cinco escalones, además del situado en el límite del inmueble salvando una diferencia de cota media aproximada de 1,02 metros. A su vez, la plataforma disponía de una barandilla de protección de 97 cm de altura.

Así, para la apertura del local en dicho inmueble, y en cumplimiento de la modificación señalada, se conformó un proyecto consistente en la colocación, sobre dicha plataforma de piedra, de un entarimado que sustituyó uno de los escalones del tramo de entrada al local, produciendo la nivelación y mejora de las condiciones de la superficie. Y se procedió a ampliar la barandilla hasta los 105 cm respecto a la tarima instalada.

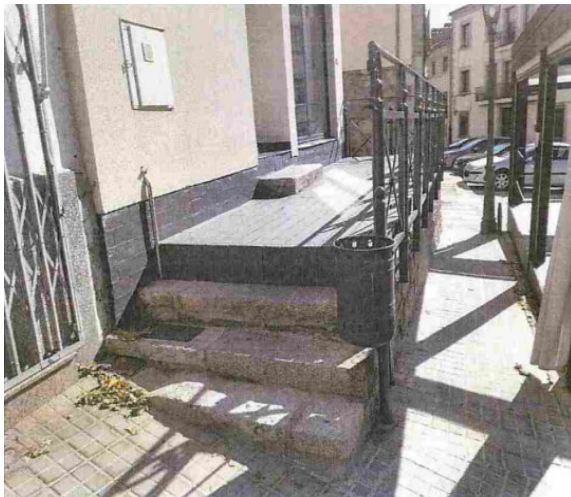




Ello, según el Informe técnico del mismo Servicio Urbanístico emitido el 21 de abril de 2015, suponía una clara mejora respecto al sistema de acceso existente con anterioridad.

Así, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de agosto de 2015 se concedió licencia ambiental y de apertura para la actividad de Bar Musical en el local ubicado en la calle XXX para el establecimiento denominado “Bar XXX”.

No obstante lo anterior, el acceso al establecimiento ha seguido estando formado por el mismo número de escaleras. Esto es, 4 escalones hasta la plataforma de madera y 2 para acceder al local (incluido el situado al límite del inmueble). En consecuencia, según la documentación gráfica facilitada por el Ayuntamiento de Cebreros y la disponible en la plataforma Google Earth, el acceso autorizado al establecimiento en cuestión es el siguiente:



Efectivamente, cuando la aplicación de las condiciones del DB-SUA en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable, se pueden aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. Así se dispone en el propio CTE (art. 2.3): “...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”.

Y es que, según la interpretación del Ministerio de Fomento al apartado III del DB-SUA, un establecimiento nuevo integrado en un edificio existente, que impone unas condiciones de contorno principalmente de acceso, puede tener una dificultad de



modificación o adaptación que ha de tenerse en cuenta a la hora de aplicar el DB-SUA con un razonable grado de flexibilidad.

Pero, precisamente, considerando que la determinación de esas dificultades deben ser ponderadas conforme a criterios técnicos, cuya valoración escapa de las competencias de esta Institución, no resulta posible cuestionar la necesidad de aplicación en el caso examinado de una flexibilización en la aplicación de los requisitos básicos del CTE y su DB-SUA. Ni puede discutirse, tampoco, la adecuación de la solución aplicada a las posibilidades técnicas y urbanísticas de la edificación existente, ni que con la misma no se haya conseguido el máximo grado de accesibilidad posible.

No obstante, no podemos obviar que esa posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación de las condiciones de accesibilidad o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas, debían justificarse en el proyecto del local, bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que lo suscribiera. Y, a su vez, en la documentación final de la obra dejar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existieran, que pudieran ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado.

Obligación cuyo cumplimiento no consta, sin embargo, en la documentación facilitada por ese Ayuntamiento. Lo que crea dudas razonables sobre la adecuación del procedimiento tramitado para la ejecución del proyecto del local en cuestión a las exigencias establecidas y, en definitiva, sobre el acierto y/o suficiencia de la solución alternativa autorizada para garantizar la máxima accesibilidad.

Así pues, con la finalidad de facilitar el acceso de forma no discriminatoria, independiente y segura a las personas con dificultades de movilidad al establecimiento en cuestión, se considera oportuno, al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, formular la siguiente **Resolución**:

1. Que se proceda a determinar si la posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación de las condiciones de accesibilidad establecidas en el CTE DB-SUA, o las limitaciones existentes para su cumplimiento derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas, fue o fueron debidamente justificada/s en el correspondiente proyecto de ejecución de obras en el local ubicado en la calle XXX para la apertura del establecimiento denominado “Bar XXX”.

2. Que en el supuesto de no haberse fundamentado las dificultades de adaptación del acceso del citado local a las condiciones básicas de accesibilidad



exigidas en dicho CTE y, por tanto, acreditado la necesidad de aplicar el DB-SUA con flexibilidad, se adopten en la actualidad las medidas oportunas para garantizar que dicho establecimiento cuente con un itinerario accesible que comunique su entrada con la vía pública y, de ser ello incompatible con la naturaleza de la intervención requerida, se exija la adopción de alguna solución que permita en la actualidad, si fuera posible, un mayor grado de adecuación a la plena accesibilidad.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López