

CONSULTA URBANÍSTICA 32/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE FUENCARRAL – EL PARDO

FECHA: 30 de mayo de 2001. (430)

ASUNTO: CONSTRUCCIÓN DE ASCENSORES EN PATIOS. ACLARACIÓN SOBRE TEMA Nº 14 ACORDADO POR LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se encuentra actualmente en tramitación en esta Junta Municipal del Distrito, doce solicitudes de licencia para la instalación de ascensor en patio interior. Seis de dichas solicitudes son en realidad de legalización de obras ya ejecutadas. La norma zonal de aplicación a todas y cada una de ellas es la 3.1 a), al tratarse de edificaciones ubicadas en el Barrio del Pilar y una de ellas en el Barrio de la Coma.

Los mencionados patios tienen huecos de ventana y una dimensión de 3 metros aproximadamente. Los Servicios Técnicos Municipales adscritos a la Sección de Obras a la vista de las solicitudes y del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. de fecha 12 de enero de 1998 (Tema 14), plantean una serie de dudas en informe común a todos los expedientes (se adjunta fotocopia) de fechas 29 y 30 de mayo de 2001.

Con la finalidad de dar contestación a las dudas formuladas, es necesario que se nos indique si el acuerdo de la Comisión de Seguimiento de fecha 12 de enero de 1998 es de aplicación cualquiera que sea la dimensión del patio en edificio existente, y en el supuesto de ser aplicable a estos supuestos concretos, si supone el desplazamiento de la normativa a la que se hace referencia en el informe técnico elaborado por la sección de Obras de esta Junta y que a continuación se transcribe:

Informe Técnico de la Junta:

Se presenta solicitud de licencia para la instalación de ascensor en patio interior.

Estos Servicios Técnicos considerando el acuerdo de la Comisión de Seguimiento de fecha 12 de febrero de 1998 (Boletín del Ayuntamiento de Madrid de fecha 2 de abril de 1998) sacan las siguientes conclusiones:

1º) Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas.

2º) No se aplicarán las condiciones de dimensión de patios en el “nuevo patio” alterado con la instalación del ascensor.

3º) *La instalación de ascensor en patios debe de entenderse como obras de acondicionamiento y reestructuración puntual en todos los casos. Esta Sección entiende que la reestructuración es factible en ordenaciones interiores de edificios no en el exterior –artículos 1.4.10.c y 6.4.4.a de las NN.UU. del PGOUM de lo que se desprende que se trata de obras de ampliación.*

Tras sacar estas conclusiones a estos Servicios Técnicos le quedan dudas (reforzadas por las reiteradas quejas de vecinos que les afecta la instalación del ascensor, ya que prácticamente les ciega la ventana de la cocina y sobre todo en plantas bajas donde disminuye la ventilación e iluminación) de sí, en aras al cumplimiento de la norma de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (de no aplicación en edificios existentes) es perceptible el omitir la siguiente normativa:

- *Artículo 6.7.18 de las NN.UU. del PGOUM referente a las construcciones en patios, dado que se incumplen las disposiciones del artículo 6.7.15 de las NN.UU. del PGOUM.*
- *Artículo 6.7.15 de las NN.UU. del PGOUM referente a las dimensiones de los “nuevos” patios de parcela cerrados.*
- *Artículo 8.3.5.3.c de las NN.UU. del PGOUM referente a las obras admisibles.*
- *Artículo 5.3.10 de las NN.UU. del PGOUM referente a la zona de servidumbre acústica.*
- *Artículos 91, 92 y 93 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.*
- *Artículo 48 del Reglamento de Protección de Incendios de la Comunidad de Madrid referente a las condiciones que deben de cumplir los camarines de aparatos elevadores.*
- *Artículo 14 del Reglamento de Protección de Incendios de la Comunidad de Madrid referente a los elementos de compartimentación en sectores de incendio.*
- *Artículo 47 del Reglamento de Protección de Incendios de la Comunidad de Madrid referente a los recintos de maquinaria de aparatos elevadores.*
- *Artículos 580 a 584 del Código Civil.*

En estas circunstancias se remite el presente expediente para que por la Sección de Asuntos Generales se nos indique la conveniencia de informar el presente expediente en base al acuerdo de la Comisión de Seguimiento y la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (no obligatoria en este caso) o bien en base a la normativa reflejada anteriormente.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Fuencarral-El Pardo, se informa lo siguiente:

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 acordó en su sesión celebrada el día 12 de febrero de 1998 (BOAM de 2 de abril de 1998) el Tema nº 14 sobre “Construcción de ascensores en patio de parcela de edificios existentes” que a continuación se transcribe:

1. *Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, en cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras al cumplimiento de la norma de rango superior sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, y siempre que, en caso de que estuviera catalogado en algún grado de protección que específicamente proteja al patio en cuestión, no se altere ninguno de los valores arquitectónicos del edificio, a juicio de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio.*
2. *No serán de aplicación las condiciones establecidas, sobre dimensiones de patio y luces rectas en el Capítulo 6.7. de las NN.UU. cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de acondicionamiento y reestructuración puntual*

Antes de contestar sobre la distinta normativa que, a juicio de los técnicos de la sección de obras de la Junta Municipal, no puede cumplirse si se aplica el acuerdo anterior es necesario precisar dos aspectos a tener en cuenta:

1. El Plan General vigente mantiene una decidida postura a favor de la instalación de ascensores, hasta el punto que establece una excepción, que únicamente es compartida por las escaleras de emergencia, para que en edificios construidos puedan ser ubicados en los patios *cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera* (artículo 6.7.8-1 del PGOUM).
2. La instalación de un ascensor en edificios existentes es siempre una obra de reestructuración puntual, ya que así se cita de forma expresa en el artículo 1.4.8 – d.11) de las NN.UU. (le adjunto fotocopia de la consulta evacuada por este Departamento de fecha 2 de junio de 2000 sobre este mismo tema).

En cuanto a la normativa, que a juicio de los técnicos de la Junta Municipal es preceptivo omitir en aras al cumplimiento de la norma de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se analiza a continuación cada una de ellas:

- El artículo 6.7.18 de las NN.UU. del PGOUM permite de forma expresa la construcción de ascensores en patios y ha sido la Comisión de Seguimiento del Plan General la que ha considerado, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1.1.5 de las NN.UU., que el artículo 6.7.15 no es de aplicación, sin que en dicho acuerdo se haya establecido ninguna excepción en función del tamaño del patio.
- Las obras, al calificarse como reestructuración puntual y no como ampliación, son admisibles en la norma zonal 3 (artículo 8.3.5.de las NN.UU).

- El artículo 5.3.10. *Zona de servidumbre acústica*, es de aplicación entre ámbitos de planeamiento colindantes con usos cualificados distintos (artículo 5.3.2, 5.3.5 y 5.3.8 de las NN.UU) y no para usos dentro de un mismo edificio, cuya afección acústica se regula por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. De todas formas el ascensor no constituye un uso urbanístico distinto del que tiene el edificio al que sirve.
- El artículo 93-2 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente establece que *“Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios del edificio, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites máximos autorizado por el artículo 91 hacia el interior de la edificación”*. Esta circunstancia, se produce de forma excepcional y sólo puede comprobarse a posteriori, cuando la obra ya está realizada, por ello lo correcto es exigir su cumplimiento con una prescripción en licencia o bien realizar una comprobación in situ en el caso de legalizaciones. (Ver consulta 63/99 del libro de consultas de coordinación territorial del año 1999).
- El artículo 48 del reglamento de Prevención de Incendios (RPI) de la CAM (Decreto 341/199, de 23 de diciembre publicado en el BOCAM de 18 de enero de 2000) exige que los recintos por los que discurran los camarines de los aparatos elevadores deben mantener las condiciones de compartimentación del edificio, admitiéndose puertas PF (parallamas) en sus accesos. Prescripción que se cumple en los ascensores instalados en patio cuyas puertas sean PF.
- El artículo 47.a) del reglamento de Prevención de Incendios exige que los recintos destinados a alojar la maquinaria de aparatos elevadores deben constituir un sector de incendios respecto de los recintos del edificio, excepto de los recintos por los que discurren los camarines, con elementos compartimentadores RF-30. La sectorización tiene sentido cuando el ascensor está instalado en el interior de un edificio, ya que es un elemento potencialmente transmisor del fuego, no así cuando se sitúa en el exterior del edificio (patio o fachada) donde la única transmisión posible es por la puerta, que como ya se ha dicho debe ser PF.
- En el mismo sentido hay que hacer la aplicación del artículo 14 del reglamento de Prevención de Incendios que, exige que cuando un elemento delimitador de sector de incendios acometa a una fachada, la resistencia al fuego de ésta debe ser al menos igual a la mitad de la exigida al elemento de que se trate, en una franja cuya anchura entre huecos sea como mínimo 1 m. Si el ascensor se instala en un patio no tiene sentido que sea sector de incendios ya que en este caso deja de ser un elemento propagador del incendio y entre los objetivos de la norma no está proteger al ascensor, por lo que no sería de aplicación el artículo anterior.
- Los artículos 580 a 584 del Código Civil que se refieren a la servidumbre de luces y vistas no es aplicación, ya que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

De lo expuesto se deduce que el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General sobre la instalación de ascensores en patios, es compatible con el resto de normativa urbanística de aplicación.