



CM/lc

## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS  
**FECHA RECEPCIÓN:** 16 DE JULIO DE 2007  
**ASUNTO:** Consulta sobre aplicación de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Siguiendo el procedimiento establecido para la realización de consultas por los Distritos al Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial, se formula consulta relativa a la necesidad o no de crear un itinerario practicable para las viviendas de nueva creación resultantes de la transformación de locales.*

*La Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid establece por un lado en su artículo 2: "Ámbito de aplicación" que: "...será de aplicación a todas aquellas actuaciones referentes a.... nueva construcción como de rehabilitación o reforma...". Por otra parte en el artículo 26 en el que se establecen las exigencias de accesibilidad para edificios de uso privado, se dice que: "Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberán disponer de un itinerario practicable que una las viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio."*

*La duda se plantea al comprobar que si se considera el artículo 26 y aún tratándose de viviendas de nueva creación pero que surgen de obras de acondicionamiento y no de nueva construcción, podrían autorizarse sin que contaran con un itinerario practicable, produciéndose un agravio comparativo entre unas viviendas y otras, según procedan de un tipo de licencia u otro.*

*Por otro lado si se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 2 ¿podría exigirse la accesibilidad de estas nuevas viviendas, aunque no procedan de obras de nueva construcción?.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por **el jefe de Sección de Licencias** del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

La Ley 8/93 de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas establece su Ámbito de Aplicación en el artículo 2 incluyendo aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de



rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas. Posteriormente el artículo 26 de la Sección 2.a Accesibilidad en los edificios de uso privado concreta el Ámbito de Aplicación en los edificios de uso privado a los de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor.

*El Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas aprobado por el Decreto 13/2007 en su artículo 17 relativo a los edificios de uso privado establece las exigencias de accesibilidad a los edificios de nueva construcción con mas de tres plantas y los de cualquier altura en los que sea obligatoria la instalación de ascensor.*

*Como se puede observar la aplicación de la Ley y del Reglamento en edificios de uso privado está condicionada a dos cuestiones:*

- 1º La altura del edificio.
- 2º Que el edificio sea de nueva construcción.

*De dichas condiciones, la primera queda claramente definida, pero en la segunda cabe buscar la equivalencia de edificio de nueva construcción con la clasificación de obras que realiza el Plan General:*

El artículo 1.4.7 de las NN.UU. del Plan General de Madrid clasifica las obras de edificación en tres grupos: obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación. Las obras en los edificios van a comprender, entre otras, las de reestructuración.

Conforme se observa en el Título 6 de las NN.UU. las obras de reestructuración van a estar sometidas al igual que las obras de nueva edificación al cumplimiento de las condiciones, de edificabilidad, calidad e higiene, acceso y seguridad entre otras. Por ello en las obras de reestructuración general, por el nivel de intervención que suponen y dado que el Plan General va a plantear, en muchas condiciones, las mismas exigencias a las obras de reestructuración y a las de nueva edificación, se considera que en obras de reestructuración general es de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/93 y en su Reglamento.

**Como conclusión cabe indicar que el cumplimiento de la Ley 8/93 y de su Reglamento de desarrollo es exigible en los edificios de viviendas resultantes de obras de Nueva Edificación y en los que han sido objeto de obras de Reestructuración general, siempre que la edificación exceda de tres plantas o sea obligatoria la instalación de ascensor no siendo, por tanto exigible en las obras de acondicionamiento para la transformación de locales de planta baja en viviendas**

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

*“Visto el anterior informe relativo a aplicación de la Ley 8/1993, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 27 de agosto de 2007