

Ref.: c.u. 97/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la instalación de ascensor con modificación e incremento de superficie del núcleo de comunicación vertical del edificio.

Con fecha 28 de diciembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito Ciudad Lineal relativa a la instalación de ascensor con modificación e incremento de superficie del núcleo de comunicación vertical del edificio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Modificación Puntual del Plan General (AD 2/10/2008) que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 14, 121, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Instrucciones:

- Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 39/2000, 32/2001, 5/2003, 10/2004 y 33/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consultas urbanísticas nº 50/2008, 60/2009, 70/09, 73/09 y 87/09 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Legislación:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, aprobadas por Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

- Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo.

CONSIDERACIONES

El Distrito de Ciudad Lineal con ocasión de la tramitación de la solicitud de licencia de expediente nº 116/2008/06923, formula consulta sobre la posibilidad de autorizar, en el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º y sobre suelo privado, la instalación de un ascensor adosado a la fachada de un edificio existente, que se acompaña de la modificación e incremento de superficie del núcleo de comunicación vertical del edificio.

En el caso planteado, la comunidad de propietarios del edificio de cinco plantas situado en el nº 5 de la Plaza de Anguiano pretende la incorporación de un ascensor para mejorar sus condiciones de accesibilidad. En la actualidad la escalera del edificio es dos tramos de ida y vuelta, con la meseta intermedia vertida a fachada y el rellano de acceso a viviendas interior al bloque. Para permitir que el ascensor desembarque a nivel de las viviendas, se pretende modificar el trazado de la escalera, de tal forma que salve el desnivel entre plantas en un solo tramo, sin mesetas intermedias y con descansillos corridos en los que desembarca el ascensor y se accede a las viviendas. Esta solución, que es la única técnicamente factible para suprimir totalmente las barreras arquitectónicas del edificio, obliga a aumentar la superficie de la caja de escalera en cinco metros cuadrados por planta, aproximadamente.

Basándose en la decidida apuesta en este sentido hecha por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en los principios inspiradores de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas sobre la materia que se han sometido a su conocimiento, ha manifestado, clara y reiterativamente, su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación.

Precisamente, en la resolución de la consulta 60/09, se argumentó y concluyó que la instalación de ascensores en fachadas son obras de reestructuración puntual admisibles en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, aunque incluyan la reordenación de superficies y variaciones del perímetro de las plantas, siempre que estas actuaciones secundarias estén motivadas por la incorporación del ascensor. Asimismo, en la conclusión de la consulta se incluyó la cautela de que las actuaciones secundarias no pueden implicar aumento de la superficie construida original del edificio. Ahora bien, la citada cautela, que sólo pretende evitar que al amparo de la instalación del ascensor se obtenga un mayor aprovechamiento urbanístico, no puede servir, en ningún caso, para imposibilitar la actuación cuando su único fin es el de suprimir las barreras arquitectónicas del edificio existente y la solución planteada es la única técnicamente posible para alcanzarlo.

En este sentido, debe considerarse la Modificación Puntual del Plan General, aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2008, que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas y la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora

General de Urbanismo. Efectivamente, tanto la memoria de la Modificación Puntual como la Instrucción, que prevén que en las torres de ascensor puedan integrarse, además del espacio de la maquinaria y el recinto del camarín, las plataformas de embarque y desembarque del ascensor, así como el resto de superficies complementarias que fuera necesario disponer para la correcta funcionalidad de la instalación, establecen que las torres de ascensor no computan a efectos de edificabilidad y ocupación. Lógicamente, la aplicación analógica debe imponerse para evitar que la misma actuación tenga condiciones más restrictiva cuando se realiza sobre suelo privado que cuando lo hace sobre suelo público. De esta forma, se admitiría que, actuando sobre suelo privado, la instalación de ascensores pudiera ir acompañada de otras actuaciones secundarias que incrementasen la superficie construida del edificio, siempre que estuvieran motivadas por la ejecución de la única solución técnica factible para suprimir las barreras arquitectónicas del edificio.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

En las actuaciones consistentes en la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, cuando la ejecución de la única solución técnicamente factible para suprimir las barreras arquitectónicas del edificio lo requiera, son admisibles actuaciones secundarias que incrementen la superficie construida del edificio, sin que por ello la actuación pierda el carácter de obra de reestructuración puntual y sin que el incremento de superficie compute a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Madrid, a 12 de abril de 2010