

Ref: c.u. 61 -11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito Ciudad Lineal referente a la instalación de un ascensor en la fachada de un edificio existente, cuyo desembarco se realiza directamente a las viviendas.

Con fecha 17 de octubre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en la fachada posterior de un edificio residencial existente, cuyo desembarco se realiza directamente en las dos viviendas ubicadas en cada una de las plantas.

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, de 10 de Noviembre de 2008, relativa a los criterios, condiciones y procedimiento para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes, de carácter residencial.
- Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, publicada el 26 de Mayo de 2011 en el BAM, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aprobación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

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, 87/10, 4/11, y 26/11 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.
- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA del Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 173/2010 que modifica los Documentos del CTE. aprobados por el Real Decreto 314/2006.
- 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

Se presenta una consulta por parte del Gerente del Distrito de Ciudad Lineal, en base a una solución planteada por determinadas Comunidades de Propietarios de una serie de edificios existentes residenciales, para la instalación de ascensor en fachada, sin determinar la ubicación concreta de los mismos, e indicando que se encuentran incluidos dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3 grado 1º nivel a.

De acuerdo con lo referido por el Distrito se trata de una serie de edificios de cinco plantas, carentes de ascensor, que disponen de dos viviendas con terrazas en la fachada posterior, vertiendo los huecos de ventilación de la escalera existente, sobre la fachada principal del edificio, desarrollándose la misma en dos tramos con mesetas intermedias.

La posibilidad planteada por las citadas Comunidades implicadas, y trasladada por el Distrito, consiste en disponer la torre de ascensor adosada a la fachada posterior de los edificios, accediendo directamente al ascensor desde la acera, y desembarcando el mismo en las terrazas existentes de las viviendas, sin comunicar el desembarco de éste con las zonas comunitarias del edificio.

Asimismo los servicios técnicos del Distrito, en este caso concreto, consideran inviable situar la torre de ascensor en la fachada principal, generando un itinerario accesible entre la vía pública y las viviendas, dado el saliente necesario de la misma y el ancho de la acera existente.

Tanto la Comisión de Seguimiento del Plan General en sus sucesivos Acuerdos al respecto, como esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas sobre esta materia, han reiterado insistentemente su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esta dotación, basándose en la decidida apuesta en ese sentido hecha por el P.G.O.U.M, que sigue los principios inspiradores de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Concretamente en la Consulta 87/09 formulada por el Distrito de Carabanchel, se planteaba un caso similar al expuesto, en el que se trataba la posibilidad de instalar un ascensor en el patio de un edificio existente, con una sola vivienda por planta, desembarcando directamente en cada una de ellas, sin comunicación con zonas comunes del edificio, concluyéndose en la misma que “en las actuaciones consistentes en la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, cuando se llevan a cabo mediante obras de reestructuración puntual, no son aplicables las condiciones contenidas en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que no es necesario que el ascensor comunique en cada desembarque con la escalera”.

En dicho supuesto, la instalación del ascensor, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.d.ii del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, correspondería a una obra de reestructuración puntual.

En el caso que nos ocupa, los Servicios Técnicos del Distrito no especifican si el espacio ocupado por la torre de ascensor es un espacio privado o público, lo que variaría la clase de obra, dado que en el primer caso sería igualmente una obra de reestructuración puntual, mientras que en el supuesto de ocupar un espacio público, de acuerdo el artículo 3 de la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, se trataría de obras de reestructuración parcial, debiendo remitirse para emitir el correspondiente Informe de esta Secretaría Permanente, en el caso de incluirse en un Conjunto Homogéneo de edificios de características similares.

Tanto si se trata de obras de reestructuración puntual como de parcial, el argumento esgrimido en la citada consulta sería igualmente aplicable, dado que de acuerdo con el artículo 6.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las determinaciones recogidas en el Capítulo 6.8., y por lo tanto en el apartado 6.8.13, que exige que cada desembarque de ascensor tenga comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera, serán de aplicación a las obras de nueva edificación y reestructuración general, así como en las restantes obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Por lo tanto en aquellos supuestos de edificios existentes, en los que la solución posible para conseguir un itinerario accesible que comunique la vía pública con las viviendas requiera realizar el desembarco del ascensor directamente en las viviendas, se considera que no es de aplicación lo establecido en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General, por tratarse de obras de reestructuración puntual o parcial, y no considerarse oportuna su aplicación por impedir una actuación que favorece la supresión de barreras en el edificio.

En cuanto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, exige en el artículo 1.1.2. “Accesibilidad entre plantas” de la Sección 9 que, en edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas se disponga ascensor accesible que comunique aquellas plantas que no sean de ocupación nula con la de acceso, y en su artículo 1.1.3. “Accesibilidad en las plantas del edificio” que dispondrán de itinerario accesible que comunique el acceso accesible a la planta, en nuestro caso el ascensor accesible, con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos accesibles. Se debe entender que cuando se refiere a zonas comunitarias lo hace a locales para albergar un uso concreto y en ningún caso a la propia escalera, a las que el C.T.E. considera como elemento de evacuación y no como zona comunitaria.

CONCLUSIÓN

En los casos de instalación de torres de ascensor adosadas a fachadas de edificios residenciales existentes, tanto si ocupan un espacio privado, en cuyo caso se trata de obras de reestructuración puntual, como si dicho espacio tiene la consideración de público, suponiendo en tal caso obras de reestructuración parcial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3 y 4 de la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, se considera admisible que el desembarco del ascensor comunique directamente con las viviendas de cada planta, sin necesidad de existir comunicación con la escalera existente, cuando dicha solución permita generar en el edificio un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública, al no ser de aplicación a este tipo de obras las condiciones recogidas en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Madrid, 5 de Diciembre de 2011