

Ref: c.u. 22/2012

**ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Puente Vallecas en relación a la posibilidad de instalar un ascensor en un edificio en situación de fuera de ordenación absoluta.**

En fecha 3 de mayo de 2012, el Distrito de Puente Vallecas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea si es admisible la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera del edificio existente sito en el nº 37 de la c/ Doctor Sánchez, a pesar de que éste se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta y de que las dimensiones del ascensor no permitirían su utilización de forma autónoma por usuarios en silla de ruedas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Área de Planeamiento Incorporado API 13.15 "Doctor Sánchez".

**Legislación:**

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**Normativa:**

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

- Documento Básico DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación.

**Instrucciones:**

- Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación

**Informes:**

- Consultas urbanísticas nº 31/2010, 17/2011 y 15/2012 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

## CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística común de expediente nº 114/2011/07598, el Distrito de Puente de Vallecas interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posible autorización de la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera del edificio existente en el nº 37 de la c/ Doctor Sánchez, teniendo en cuenta que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta y que las dimensiones del ascensor que se podría incorporar no permitirán su utilización de forma autónoma por usuarios en silla de ruedas.

Efectivamente, por una parte, según se desprende de los planos de “Calificación” y “Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes” del Área de Planeamiento Incorporado API 13.15 “Doctor Sanchez”, en cuyo ámbito se incluye el edificio en estudio, éste se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme con lo definido en el apartado 1.a del artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), puesto que parte de él ocupa suelo calificado como viario público. Por otra parte, las reducidas dimensiones del hueco central libre de la escalera del edificio, solo permiten incorporar, aun a costa de reducir el ancho de los tramos de escalera, un ascensor con dimensiones de cabina de 92 por 60 centímetros, que no permiten su utilización autónoma por personas cuya discapacidad les obliga a usar silla de ruedas.

El apartado 1.a del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, remite el régimen de obras permitidas en los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta al admitido legalmente, si bien contempla, además, las obras destinadas al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en las propias Normas Urbanísticas del PGOUM o en otras normativas sectoriales de aplicación, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras. El régimen legal de obras en los edificios en situación de fuera de ordenación se establece en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (en adelante Ley del Suelo de 1976), cuyo apartado 2 dice, textualmente: *“No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble”*. Por otro lado, el artículo 25 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante OTLU), bajo la rúbrica de “Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita”, añade, en su apartado 1, a las obras enumeradas en el apartado 2 del artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976, las tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, en congruencia con lo recogido en el apartado 1.a del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La situación expuesta en el párrafo anterior se ha visto alterada por la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprobó del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que en el apartado 1 de su artículo 9, al establecer el contenido del derecho de propiedad del suelo, dice: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, **cualquiera que sea la situación en que se encuentren**, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, **accesibilidad** y ornato legalmente exigible; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación...”* La consideración de este nuevo precepto legal, lleva a entender, como se hizo en el informe de la consulta urbanística nº 17/2011 de esta Secretaría Permanente, incorporado al deber de conservación de las edificaciones la eliminación de barreras arquitectónicas, con el objetivo de que el inmueble pueda ser destinado a su uso de forma adecuada.

Una vez asumido que en la actualidad el mantenimiento y mejora de las condiciones de accesibilidad de las edificaciones forma parte del deber de conservación, de forma directa se infiere que las obras que estas mejoras requieren pasan a incluirse en el régimen de obras permitidas en edificios en fuera de ordenación absoluta, tal como se concluyó en el informe de la consulta urbanística 31/2010 para un local resultante de una infracción urbanística prescripta, cuyo régimen de obras permitidas corresponde con el de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta. Ahora bien, al igual que el apartado 1.a del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM exige para autorizar las obras destinadas al cumplimiento de las condiciones de seguridad la renuncia expresa al incremento del justiprecio de expropiación, también en los casos de obras tendentes a la mejora de las condiciones de accesibilidad en inmuebles en situación de fuera de ordenación absoluta, debe exigirse la renuncia al incremento del valor de expropiación. Asimismo, tal como se especifica en el apartado 3 del artículo 25 de la OTLU, la licencia que se conceda describirá la situación de fuera de ordenación, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Respecto a la cuestión planteada por el Distrito sobre las reducidas dimensiones del ascensor que imposibilitan su utilización por usuarios en silla de ruedas, ésta no es razón para impedir su instalación, puesto que es innegable que el nuevo ascensor mejora sustancialmente las condiciones de accesibilidad del edificio. Hay que tener en cuenta que no todas las discapacidades motrices obligan a las personas que las sufren a usar sillas de ruedas, pero que sí les dificultan e incluso imposibilitan subir y bajar por una escalera; para estas personas un ascensor, aunque sea pequeño, elimina una importante barrera de la edificación. Pero más aún, el nuevo ascensor, aunque no permita su utilización autónoma por usuarios en silla de ruedas, sí permite su utilización asistida con la ayuda de otras personas. Esta realidad tiene su plasmación normativa en el propio Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), que en sus “Criterios generales de aplicación” dice: “...Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones...” Cláusula de excepcionalidad que permite, en actuaciones en edificios existentes, cuando, por razones técnicas o económicas o derivas de la protección del inmueble, se justifique que resulta inviable alcanzar todas las exigencias del DB SUA, admitir soluciones alternativas siempre que se lleve al límite posible la adecuación a las condiciones normativas. En este sentido, debe citarse la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” de Código Técnico de la Edificación

Por último, tampoco es inconveniente que para la incorporación del nuevo ascensor resulte necesario reducir el ámbito de paso de la escalera, puesto que la primera nota al pie de la Tabla 4.1 “Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso” de la Sección SUA 1 del DB SUA del CTE, contempla lo siguiente: “En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.” Al respecto de los criterios de aplicación de esta determinación normativa, recientemente esta Secretaría Permanente ha evacuado el informe de la consulta urbanística nº 15/2012, al cual nos remitimos.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

Las obras tendentes a la mejora de las condiciones de accesibilidad de los inmuebles se consideran incluidas en el régimen de obras permitidas en los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, aunque, por razones técnicas o económicas, no lleguen a alcanzarse todas las exigencias establecidas en la Sección 9 “Accesibilidad” del DB SUA del CTE. Consecuentemente, no existe inconveniente para autorizar la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera del edificio, en situación de fuera de ordenación absoluta, sito en nº 37 de la c/ Doctor Sánchez, siempre que la propiedad del inmueble renuncie expresamente al incremento del justiprecio de expropiación derivado de la nueva instalación. La licencia que autorice las obras describirá la situación de fuera de ordenación y se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 21 de junio de 2012.