

Ref: CU 48-14

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín sobre la instalación de un ascensor adosado a la fachada de una vivienda unifamiliar ocupando espacio libre de retranqueo.**

**Palabras Clave:** Urbanismo e infraestructuras. Código Técnico de la edificación. Obras. Parámetros de la edificación. Ascensores. Escaleras. Reestructuración. Posición. Edificio existente. Espacios libres

Con fecha, 9 de octubre de 2014 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a la instalación de un ascensor adosado a la fachada de una vivienda unifamiliar ocupando espacio libre de retranqueo sin resolver la accesibilidad.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU).
- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial (en adelante OIAFEUR)
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante LRRR).
- Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" aprobado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modificó el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (en adelante DB SUA).

### Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 16 de diciembre de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación, (CU 63-11)
- Tema 287, y tema 291, sesión n.º 45 de 1 de junio de 2006, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)

## CONSIDERACIONES

El Distrito de Chamartín interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la viabilidad de la instalación de un ascensor no accesible en la fachada principal de una vivienda unifamiliar existente ocupando el espacio libre de retranqueo, sita en la Av. Doctor Arce, n.º 6.

La consulta formulada viene motivada por una solicitud de licencia urbanística en la dirección referida para la ampliación de una vivienda unifamiliar e instalación de un ascensor adosado a la fachada principal en la zona de retranqueo. Sobre la solución propuesta, se dice que «plantea una escalera para acceder al ascensor, el desembarco en cada planta se

produce en la meseta intermedia de la escalera principal de la edificación, necesitando salvar siempre medio tramo de la misma y la cabina no cumple con las dimensiones de accesible.». La parcela donde se levanta la vivienda unifamiliar de referencia se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa, regulada por la Norma Zonal 3, grado 1.º, nivel a.

La actuación planteada se encuadra dentro de los supuestos de intervenciones en los edificios previstos en el artículo 2 de la Parte I del CTE por lo que serán de aplicación, entre otras, de acuerdo con lo establecido en los criterios generales de aplicación del DB SUA, apartado III de la Introducción, las exigencias básicas de la Sección SUA 9 Accesibilidad. En cualquier caso, y a pesar de que proceda exigir el cumplimiento de las referidas exigencias, podrá modularse cuando no sea urbanística, técnica o económicamente viable, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista con aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

No obstante, en cuanto a la incorporación de ascensores en edificaciones existentes, tanto la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) en varios Acuerdos adoptados al respecto, como esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas referentes a 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, siempre bajo la irrenunciable premisa de facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, basándose en la decidida apuesta hecha en ese sentido 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.

Esta irrenunciable premisa se hace obligatoria cuando se pretenda materializar lo dictado en el art. 10, apartado la Ley 8/2013 (LRRR).

«Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad».

Es en este contexto en el que se ha aprobado la Ordenanza de instalación de ascensores, OIAFEUR, y es por ello que en su art. 5 se disponga que «[S]ólo podrá autorizarse la instalación de torres de ascensores ocupando zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios construidos de uso residencial, adosadas a las fachadas de estos últimos, cuando en la solicitud de licencia se justifique que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, garantizando la accesibilidad universal, constituye la única solución técnica o económicamente viable para la subsanación de dicha carencia...». Esta exigencia para ocupar zonas verdes o vías públicas, en virtud de la Disposición adicional única de esta Ordenanza se hace extensiva a la instalación de torres de ascensores en suelos privados, teniendo presente que, de conformidad con lo expresado en el citado art. 5, no serán de aplicación a esta modalidad de instalación de ascensor las condiciones de posición de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal.

En el marco del vigente Plan General y sobre la instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado, la Comisión de Seguimiento del Plan General en el acuerdo adoptado para el Tema n.º 287 para la normas zonales 5 y 3, y su extensión a la Zona 8 grado 4º en el Tema n.º 291 ya contempló la posibilidad de poder conceder licencias para la instalación de ascensores en fachadas de edificios residenciales existentes ocupando espacios libres privados, con la clara vocación de solucionar la accesibilidad y suprimir barreras arquitectónicas cuando constituyera la única solución técnicamente viable para conseguir este objetivo, y compatible con el mantenimiento de la edificación.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la instalación de un ascensor en la fachada principal de vivienda unifamiliar existente sita en la Av. Doctor Arce, n.º 6, ocupando el espacio libre de retranqueo, sólo se podría permitir siempre que en la solicitud de licencia se justificara que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, constituye la única solución técnica o económicamente viable para garantizar la accesibilidad universal.

De este modo la actuación pretendida sólo será admisible si el ascensor a instalar en la fachada ocupando el espacio libre de retranqueo cumple con las condiciones de ascensor accesible definidas en el Anejo A de Terminología del DB SUA y el itinerario desde el exterior hasta la puerta de acceso a la cabina de ese ascensor reúna las características definidas en el mismo Anejo para un itinerario accesible, aspectos éstos que no concurren en la solución presentada en la solicitud de licencia.

Madrid, 17 de octubre de 2014