

Ref: CU 30-15

ASUNTO: Consulta urbanística que formula, en fecha 2 de junio de 2015, el Distrito de Vicálvaro en relación con la propuesta de construcción de una torre de ascensor, sobre suelo privado, que solo resuelve la accesibilidad de las viviendas de la planta primera del edificio en el cual se incorpora, sito en el nº 4 de la calle Lago Iseo, a pesar de que éste se compone de cinco plantas sobre rasante.

Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Área de planeamiento específico APE 19.06 “Casco histórico del Distrito de Vicálvaro”

Normativa:

- Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.
- Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 12 de febrero de 1998.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1964/6280, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 25 de junio de 1965.

Informes:

- Consulta Urbanística nº 14/2015, resuelta por esta Secretaría Permanente mediante informe de 23 de abril de 2015.

HECHOS:

En el Distrito de Vicálvaro se tramita la licencia de reestructuración de expediente nº 119/2015/1382, para la construcción de una torre de ascensor en el edificio existente carente de esa dotación, sito en el nº 4 de la calle Lago Iseo, el cual se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1964/6280, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 25 de junio de 1965; el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) lo incluye en el ámbito del Área de planeamiento específico del Casco histórico del Distrito de Vicálvaro (APE 19.06), sin otorgarle protección individualizada alguna.

El edificio interesado, carente de ascensor, se desarrolla en cinco plantas sobre rasante (baja más cuatro) y dispone de seis viviendas en cada planta (treinta vivienda en total) La edificación se configura en forma de corrala, accediéndose a sus viviendas a través de la escalera y galerías de planta vertidas al espacio libre de la parcela, a las cuales se llega mediante un portal que atraviesa la edificación en planta baja. Con esta configuración, para resolver la accesibilidad universal del edificio sería suficiente la incorporación de una torre de ascensor sobre el espacio libre de parcela, adosada a las galerías de planta y con desembarcos en ellas, comunicando, de esta forma, todas las viviendas con la vía pública mediante un itinerario accesible. La solución apuntada es la que se recoge en el proyecto de la intervención pretendida, pero en ella el ascensor solo da servicio a la planta primera del edificio (seis viviendas), quedando sin resolver la accesibilidad de las plantas superiores (segunda, tercera y cuarta, con dieciocho viviendas en total) Ante el planteamiento de la intervención descrito, los Servicios Técnicos del Distrito de Vicálvaro interesan el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de autorizarla tal como está proyectada, a pesar de que no se resuelve la accesibilidad de todas las viviendas del edificio. Aparte de la cuestión principal indicada, los Servicios Técnicos del Distrito también preguntan sobre la existencia de algún régimen normativo de distancias respecto de las ventanas de las viviendas que la nueva torre de ascensor estuviera obligada a respetar.

CONSIDERACIONES:

En las obras de reforma sin cambio de uso las condiciones del Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (en adelante DB SUA del CTE) son de aplicación preceptiva a los elementos modificados por la reforma, según lo previsto en sus criterios generales de aplicación (apartado III.3 de su Introducción)

Asimismo, tal como se establece en su Disposición adicional única, las prescripciones de los Títulos I y II de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial (en adelante Ordenanza de Ascensores), salvo aquellas referentes a la ocupación del espacio público, son de aplicación a la instalación de torres de ascensores en suelo privado. Por lo dicho, es obvio que tanto el DB SUA del CTE como la Ordenanza de Ascensores son de aplicación a la intervención analizada; eso sí, en su caso, con las salvedades contempladas en ambas normativas para aquellas obras en edificios existentes en las que su total cumplimiento no resulte técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección.

Sentado lo anterior, la intervención pretendida, tal como está planteada en su proyecto, no es autorizable, puesto que el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 "Accesibilidad" del DB SUA del CTE y el artículo 6 de la Ordenanza de Ascensores exigen que todas las viviendas del edificio queden comunicadas con el espacio público mediante un itinerario accesible, sin que se aprecie que concorra alguna de las razones de excepcionalidad que permiten graduar el cumplimiento de estas condiciones normativas. Como ya se expuso en el informe de esta Secretaría Permanente de 23 de abril de 2015 que resolvió la Consulta Urbanística nº 14/2015, el respeto de los preceptos normativos citados escapa de la voluntad de los particulares, por ello, la nueva torre de ascensor deberá dar servicio a todas las viviendas del edificio; si algún propietario no desea, por cualquier motivo, utilizar el nuevo ascensor, podrá disponerse algún elemento de enclavamiento que se lo impida, pero, en ningún caso, su vivienda podrá quedar al margen del respeto de los preceptivos requerimientos de accesibilidad.

En cuanto a la pregunta sobre la existencia de algún régimen normativo de distancias respecto de las ventanas de las viviendas que la nueva torre de ascensor estuviera obligada a respetar, la respuesta es negativa. Ya en el Acuerdo nº 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 12 de febrero de 1998, con la voluntad de favorecer la incorporación de ascensores en edificios existentes carentes de esa dotación, se contempló que no son de aplicación las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas establecidas en el Capítulo 6.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, cuando la instalación se realice mediante obras de acondicionamiento o reestructuración puntual. En la misma línea del Acuerdo mencionado, ahora la Ordenanza de Ascensores, en su artículo 5, establece que no serán de aplicación a las torres de ascensor las condiciones de posición de la edificación establecidas en la Normas Urbanísticas del PGOUM, cuando no resulte viable otra solución para garantizar la accesibilidad universal.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto en relación con la instalación de una torre de ascensor en el edificio existente sito en el nº 4 de la calle Lago Iseo, cuya solicitud de licencia se tramita en el Distrito de Vicalvaro en expediente nº 119/2015/1382, esta Secretaría Permanente estima que:

1. La intervención, tal como está planteada, no es autorizable, por infracción de lo preceptuado en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 "Accesibilidad" del DB SUA del CTE y en el artículo 6 de la Ordenanza de Ascensores. No habría inconveniente para autorizar la actuación si se modificase el proyecto presentado de tal forma que la nueva torre de ascensor diese servicio a todas las plantas del edificio, comunicando la totalidad de sus viviendas con el espacio público mediante un itinerario accesible.

2. No existe régimen normativo de distancias respecto de las ventanas de las viviendas que deba respetar la nueva torre de ascensor, tal como se desprende del contenido del Acuerdo nº 14 de la Comisión de Seguimiento del Plan General y de lo establecido en el artículo 5 de la Ordenanza de Ascensores.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la Instrucción de 29 de julio de 2008) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 15 de junio de 2015