

Ref: CU 38-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas-Canillejas, en relación a la instalación de un ascensor adosado a la fachada principal de un edificio situado en la calle Alcalá número 585, con acceso a través de las terrazas.

Palabras Clave: Código Técnico de la Edificación. Accesibilidad. Ascensores.

Con fecha 22 de julio de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas-Canillejas, relativa a la instalación de un ascensor adosado a la fachada de un edificio residencial situado en la calle de Alcalá número 585, con acceso al mismo desde el interior del portal, y desembarco a través de las terrazas existentes de las dos viviendas de cada planta.

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. Grado 1º de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”

Normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.
- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendios” del Código Técnico de la Edificación.

Licencias:

- Licencia de reestructuración parcial tramitada en expediente nº 117/2011/3774, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente de la Junta de Distrito de fecha 28 de agosto de 2012.

Consultas Urbanísticas:

- Consultas Urbanísticas nº 87/2009, 61/2011 y 14/2015, resueltas por esta Secretaría Permanente mediante informes de 10 de febrero de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 23 de abril de 2015, respectivamente.

Informes:

- Informe de esta Secretaría Permanente sobre la instalación de ascensores en fachadas de edificios pertenecientes a conjuntos de edificios de similares características de fecha 5 de marzo de 2012, correspondiente al conjunto de la c/ Alcalá nº 569 al 585.

HECHOS

Con fecha 22 de julio tuvo su entrada en esta Secretaría Permanente consulta planteada por el Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de San Blas-Canillejas, en relación con la instalación de un ascensor en la fachada principal de un edificio residencial ubicado en la calle de Alcalá 585, dado que en el expediente de instalación de vallado para la ejecución del mismo, que se encuentra en tramitación en el Distrito, con número de expediente 117/2014/4192, se ha

incorporado un escrito de la propiedad de un local de planta baja del edificio, solicitando la paralización de la citada instalación, así como la anulación de la licencia correspondiente, adjuntando informes de los arquitectos Gabriel Marroig Ibarra y Eva Zancada Díaz al respecto.

La citada instalación de ascensor se encuentra amparada en licencia de reestructuración parcial, tramitada en expediente número 117/2011/3774, concedida por Decreto del Concejal Presidente de la Junta de Distrito de fecha 28 de agosto de 2012.

La solución amparada en la licencia se corresponde básicamente con el Modelo de Referencia incorporado en el Informe emitido por esta Secretaría Permanente, con el visto bueno del Director General de Control de la Edificación, de fecha 5 de marzo de 2012, al encontrarse el edificio dentro de un conjunto de edificios de características similares. Dicho informe se encontraba recogido, en el momento de emisión del mismo, en la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios, condiciones y procedimientos para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes de carácter residencial, y en fecha actual en la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial.

CONSIDERACIONES

La instalación de la torre de ascensor amparada en la citada licencia de reestructuración parcial, que, como se ha indicado, coincide básicamente con el Modelo de Referencia incluido en el informe de esta Secretaría Permanente, autoriza una torre de ascensor adosada a la fachada principal de la edificación, ocupando espacio público, realizándose el embarque y desembarque a nivel planta baja desde el interior del portal y a nivel de las plantas en las que se sitúan las viviendas, a través de las terrazas de las dos viviendas existentes por planta, generando un itinerario accesible que comunica todas las viviendas con la vía pública.

En la consulta planteada por los Servicios Técnicos del Distrito se incorpora junto con el escrito de alegaciones presentado por las propietarias de uno de los locales del edificio, dos informes elaborados por los arquitectos, en los que se cuestionan el cumplimiento de determinadas cuestiones y preceptos normativos por parte de la solución aprobada en la licencia concedida para la instalación de la torre de ascensor.

Dichos cuestionamientos, se basan fundamentalmente en dos aspectos. En primer lugar el desembarco del ascensor a nivel de las plantas en las que se sitúan las viviendas con acceso directo a través de las terrazas de las viviendas existentes, sin comunicación con la escalera, y en segundo lugar en los efectos negativos que genera la instalación sobre el local.

En lo referente al primer aspecto, es decir que el nuevo ascensor desembarque directamente en las viviendas y no en zonas comunes de circulación que lo

comuniquen con la escalera, tal como preceptúa el apartado 6 del artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, esta solución ha sido analizada en las Consultas Urbanísticas nº 87/2009, 61/2011, y 14/2015, resueltas por esta Secretaría Permanente mediante informes de 10 de febrero de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 23 de abril de 2015, respectivamente, en las que se concluye que el citado precepto normativo, considerando el ámbito de aplicación del Capítulo 8 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, delimitado en su artículo 6.8.2, no es aplicable a la incorporación de ascensores en edificios existente mediante obras de reestructuración puntual o parcial. Por lo tanto, no existe inconveniente para que el nuevo ascensor desembarque directamente en las terrazas de las viviendas, por lo que esta solución ha sido propuesta como modelo de referencia en diversos Informes de esta Secretaría Permanente sobre la instalación de ascensores en fachadas de edificios pertenecientes a conjuntos de edificios de similares características, entre los que se encuentra el citado Informe de 5 de marzo de 2012, correspondiente al conjunto de la c/ Alcalá nº 569 al 585.

En cuanto al posible incumplimiento de las determinaciones de seguridad en caso de incendios de la instalación amparada en licencia, en los informes de ambos arquitectos, se indica fundamentalmente, que no se garantiza la evacuación de personas que pudieran encontrarse en los nuevos descansillos del ascensor desde los que se accede a las terrazas existentes y sin comunicación con la escalera. A este respecto, debe indicarse que al tratarse de una obra de reforma se encuentra dentro del ámbito aplicación del Documento Básico DB SI "Seguridad en caso de incendios" del Código Técnico de la Edificación, aplicándose a los elementos afectados por la reforma, de acuerdo con los criterios generales de aplicación del propio Documento, debiendo analizarse, en primer lugar las condiciones exigibles en el Documento para la evacuación de las viviendas, y en segundo lugar las exigibles a los nuevos vestíbulos de desembarco del ascensor.

El uso establecido en el Anejo A "Terminología" del DB SI, es el de Residencial Vivienda, y de acuerdo con la definición de origen de evacuación establecido en el mismo, el origen de evacuación de las viviendas se dispone en la puerta de la misma no considerando como tal el interior de éstas, en nuestro caso la evacuación de las personas que se encuentren en el interior de las viviendas se realiza desde la puerta principal de la vivienda, desde la que se dispone un recorrido de evacuación hasta la salida de planta del edificio, a través de la escalera existente del edificio que no es objeto de reforma, y en la que por lo tanto no son de aplicación las determinaciones del DB SI.

En cuanto a la posible ocupación por parte de personas distintas a los ocupantes de las viviendas, del nuevo vestíbulo de embarque y desembarque del ascensor, en el Anejo de Terminología se define como origen de evacuación, todo punto ocupable de un edificio, exceptuando los del interior de las viviendas y los de todo recinto o conjunto de ellos comunicados entre sí, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m² y cuya superficie total no exceda de 50 m². En los citados espacios la densidad de ocupación es de 1 persona/20 m², y su superficie inferior a 50 m², por lo que en ningún caso tienen consideración de origen de evacuación, y por lo tanto no deben disponer de recorrido de evacuación hasta ninguna salida de

planta ni de edificio, según la definición de éste recogida en el Anejo A “Terminología” del DB SI. En todo caso se debe de tener en cuenta, que en el caso de personas ajenas a las viviendas, para poder acceder al citado ascensor en el interior del portal, se debe pasar por un control de acceso previo al citado portal, mediante la correspondiente llave o portero electrónico, lo que garantizaría la presencia de personas en la vivienda y por lo tanto poder realizar una posible evacuación desde la misma.

Respecto a la accesibilidad a ese espacio de los servicios de extinción de incendios, en la Sección 5 del DB SI, y más concretamente en su apartado 2 “Accesibilidad por fachada”, se especifica que se debe facilitar el acceso a cada una de las plantas a través de huecos con determinadas condiciones, pero no a todas las viviendas ni espacios de la misma, por lo que el espacio de embarque y desembarque del ascensor no tiene por qué disponer de hueco de dichas características.

En cuanto al acceso de los servicios de mantenimiento del ascensor, en los informes de ambos arquitectos se hace mención al Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del reglamento de aparatos de elevación y manutención. Sin entrar en las condiciones concretas de mantenimiento del ascensor a instalar, y teniendo en cuenta que el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la misma exceden del control de la licencia municipal, efectivamente en el artículo 5 “mantenimiento” de la misma se indica que se debe facilitar el acceso a los organismos de control para realizar el mantenimiento y las inspecciones correspondientes, pero en ningún caso se indica que se deba realizar desde zona común.

Respecto a las condiciones de ventilación e iluminación de la escalera, en el Modelo de Referencia, incorporado en el Informe de la Secretaría Permanente de fecha 5 de marzo de 2012, se grafiaba una ventilación de 1 m² a nivel de cada planta en la torre del ascensor, lo que se indica igualmente en el proyecto aprobado en la licencia concedida, dando cumplimiento por tanto a lo establecido tanto en el artículo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, como en el Documento Básico de Salubridad del Código Técnico de la Edificación. Y en cuanto a las condiciones de iluminación en el citado informe de esta Secretaría Permanente se aconseja que la solución de cerramiento de la torre sea acristalada, a fin de mantener condiciones de iluminación en la escalera, condición ésta que se respeta igualmente en el proyecto aprobado en la licencia correspondiente.

En lo que respecta al segundo aspecto, es decir los efectos negativos sobre el local, es conveniente indicar que la posibilidad de ocupación de la vía pública por torres de ascensor en nuestro municipio proviene de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que a tal efecto incorpora un tercer apartado al artículo 7.14.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, establece en su artículo 3 como fin común de las políticas públicas, posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en u contexto urbano seguro, salubre y accesible universalmente, y por ello en su

artículo 10 apartado 3 concreta que, “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”.

Por otra parte, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social establece, en su artículo 1, que la Ley tiene por objeto , entre otros, garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades a través de la promoción de la accesibilidad universal, que define como aquella condición que deben cumplir, entre otros los edificios, para que sean utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad de la forma mas autónoma y natural posible, y en su artículo 7, que las administraciones públicas promoverán las medidas necesarias para que el ejercicio en igualdad de condiciones de los derechos de las personas con discapacidad sea real y efectivo en todos los ámbitos de la vida. Asimismo, no debemos olvidar, que dicho Real Decreto, en su Disposición adicional tercera, establece como plazo máximo para exigir las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación a las edificaciones existentes, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, el 4 de diciembre de 2017.

Asimismo, al tratarse de una obra de reforma, se encuentra dentro del ámbito aplicación del Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación, aplicándose a los elementos afectados por la reforma, de acuerdo con los criterios generales de aplicación del propio Documento, por lo que en la solución recogida tanto en el Modelo de referencia de esta Secretaría Permanente, como en la solución aprobada en la licencia, tal y como se establece en la Sección SUA 9 “Accesibilidad” se genera un itinerario accesible que comunica la vía pública con todas las viviendas.

En ningún caso en la documentación analizada figura vivienda alguna en la planta bajocubierta, tal y como se indica en el informe emitido por Doña Eva Zancada.

Ante dicho marco legal se aprueba la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial, que autoriza dichas instalaciones en aquellos edificios carentes de dicha instalación , ocupando espacio público, según establece su artículo 5, siempre que 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 sin afectar, en el caso de residencial colectivo, ni a viviendas ni a locales. Todo ello en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana del espacio público afectado y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas. En relación a lo especificado en los informes de los arquitectos, cuando se indica “sin afectar a locales ni viviendas” se está haciendo referencia a ocupación de superficies, es decir, que la torre de ascensor no suponga una pérdida de superficie por parte de los propietarios de las viviendas ni locales, y en ningún caso se refiere a las fachadas de los mismos. Por otra parte, en lo referente a la justificación de que se trata de la única solución técnica y económicamente viable, la Ordenanza, en su artículo 11 establece que el órgano competente para autorizar la instalación emitirá informe al respecto con el siguiente contenido:

- ❖ Que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público, es la única solución técnica o económicamente viable y que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana.

Dicho informe, exigido en el momento de tramitación de la solicitud de licencia en el artículo 14 de la Instrucción 4/2008, consta en el correspondiente expediente emitido por la Sección de Licencias del Distrito, con fecha 29 de Noviembre de 2011.

Por todo ello, en el Ayuntamiento de Madrid, tanto con la aprobación de la citada Modificación del Plan General y posteriormente de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial, como la Comisión de Seguimiento del Plan General en sus sucesivos Acuerdos al respecto, y 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 tanto por el P.G.O.U.M, como por la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Asimismo, y al margen de las consideraciones urbanísticas contenidas en el presente informe, es preciso señalar que la valoración sobre la procedencia o no de la anulación de la licencia concedida, solicitada por el particular, es competencia exclusiva del Distrito al que también le corresponderá decidir sobre la pertinencia de dicha solicitud en relación con los cauces legalmente establecidos para la revisión de los actos administrativos regulados en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y para su impugnación, conforme a los artículos 107 y siguientes de la misma.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, y la vista de la documentación aportada en la consulta, en relación con la torre de ascensor que pretende instalarse en el edificio sito en el nº 585 de la calle Alcalá, cuya licencia de reestructuración parcial se tramitó en expediente número 117/2011/3774, concedida por Decreto del Concejal Presidente de la Junta de Distrito de fecha 28 de agosto de 2012, esta Secretaría Permanente considera admisible que el embarque y desembarque del ascensor, a nivel de la plantas en las que se sitúan las viviendas, se realice a través de las terrazas existentes de las mismas en cada planta, sin necesidad de existir comunicación con la escalera existente, teniendo en cuenta que dicha solución genera en el edificio un itinerario accesible que comunica todas las viviendas con la vía pública.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) 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, 20 de agosto de 2015