



Ref: CU 39-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal en relación con la actuación para dotar de ascensor al edificio construido sito en C/ Prudencio Álvaro nº 10**

**Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensor**

Con fecha 7 de septiembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de relativa a actuación para dotar de ascensor al edificio construido sito en C/ Prudencio Álvaro nº 10.

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 (PGOUM) Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.



- Modificación puntual del Plan General MPG 0/327, aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2008.

#### **Normativa:**

- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial (ordenanza de ascensores).
- Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (DB SUA del CTE)
- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”

#### **HECHOS:**

En el Distrito de Ciudad Lineal se tramita, en expediente nº 116/2016/01435, la solicitud de licencia para la actuación consistente en dotar de ascensor al edificio construido sito en el nº 10 de la c/ Prudencio Álvaro. El edificio, regulado por las condiciones de la norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada, constituye una cabecera de manzana con fachadas a las calles Prudencio Álvaro, Elías Dupuy y Federico Gutiérrez; en cuanto a su composición, cuenta con cinco plantas sobre rasante, planta baja con locales de uso no residencial y cuatro (4) plantas de pisos con cinco (5) viviendas en cada una; la comunicación entre plantas se realiza mediante dos (2) escaleras con portal común, que dan servicio, una de ellas a cuatro (4) viviendas por plantas y la otra a una (1) vivienda por planta. Las dos escaleras, de tramos rectos de ida y vuelta, vierten a la fachada de la calle Prudencio Álvaro, sobre la que se sitúan sus mesetas intermedias, mientras que los descansillos de acceso a viviendas quedan centrados en el interior de la edificación.

Con la configuración descrita, la única opción viable para incorporar en el edificio de referencia la dotación de ascensor de la que ahora carece, es situar dos ascensores, uno por escalera, posicionados sobre el viario público, solución ésta que es la planteada en el proyecto presentado a trámite de licencia. Ahora bien, la intervención propuesta en el proyecto no elimina las barreras arquitectónicas del edificio, ya que los ascensores se adosan directamente a la fachada, con desembarco en las mesetas intermedias de las escaleras; esta circunstancia se puso de manifiesto en el requerimiento de los servicios técnicos del Distrito formulado el 19 de abril de 2016. En la documentación técnica incorporada al expediente en fecha 23 de junio de 2016 como contestación al requerimiento, se recoge otra solución en la que, mediante la demolición y reconstrucción de las escaleras con un nuevo trazado en un solo tramo recto y vuelta con pasillo horizontal, se logran itinerarios accesibles que comunican la vía pública con cada una de las viviendas del edificio; sin embargo, aunque no discute su innegable viabilidad técnica, el técnico autor del proyecto alega la improcedencia de esta solución, justificándolo en su sobrecoste económico y en la magnitud de su impacto en el espacio público, solicitando, por ello, que se autorice la propuesta inicial que no proporcionaba al edificio la necesaria accesibilidad universal. A la vista de lo solicitado, los servicios técnicos del Distrito interesan el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e interpretación de la OMTLU sobre la posibilidad de atender la petición del interesado.



## CONSIDERACIONES:

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La ocupación del espacio público para incorporar torres de ascensor que subsanen la carencia de esa dotación en edificios residenciales construidos, que posibilitan los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3 de las normas urbanísticas del PGOUM, en sus vigentes redacciones dadas por la modificación puntual MPG 0/327, según se establece en los artículo 5 y 6 de la ordenanza de ascensores, formulada y promulgada ésta para regular las condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales de estas instalaciones, además de constituir la única solución técnica o económicamente viable, requiere como condiciones ineludibles que se garantice la accesibilidad universal del edificio y que no se produzca un deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana del espacio público; solamente es ocupable el espacio público por torres de ascensor si en el caso concurren simultáneamente las tres condiciones, si alguna de ellas no se produjera, la torre de ascensor no será autorizable.

Consecuentemente, la respuesta a lo solicitado por el interesado tiene que ser necesariamente negativa. Una vez contrastada la inviabilidad de dotar de ascensor al edificio sin ocupar el espacio público, la intervención solo podrá ser autorizada si proporciona la accesibilidad universal al edificio y si, simultáneamente, el deterioro del espacio público no es significativo, cuya apreciación corresponde a los servicios técnicos municipales competentes para el otorgamiento de la correspondiente licencia, en este caso los del distrito; así, si éstos aprecian que la afección a la funcionalidad del espacio público no es asumible, la intervención sería inviable y la licencia debería denegarse. En ningún caso puede autorizarse una torre de ascensor con ocupación del espacio público que no elimine las barreras arquitectónicas del edificio.

En el caso analizado, no puede discutirse la viabilidad técnica de obtener la accesibilidad universal del edificio, puesto que es el propio autor del proyecto el que así lo acredita con su solución de ascensores con desembarco en plantas de piso; pero esa solución ni es la mejor ni la única para lograr su finalidad. En primer lugar, respecto de esa misma solución, el saliente de las torres de ascensor desde el plano de fachada del edificio (4,63 m.) puede reducirse significativamente, al igual que su afección al espacio público, con dos pequeñas modificaciones: disminuyendo hasta 1,20 m. el diámetro del círculo enfrentado a las puertas de los ascensores (nota a pie de página de la tabla B.2 del anejo B del documento de apoyo DA DBSUA/ 2) y disponiendo los pasillos horizontales de las nuevas escaleras con pendiente, suprimiendo así dos de sus peldaños. Otra opción sería, ya que el portal es común para las dos escaleras, mantener éste y realizar el acceso a los ascensores desde la acera, que no tendría que desviarse, configurando las torres de ascensor en puente. Por último, una de las escaleras sirve a una sola vivienda por planta situada en la cabecera del edificio con fachada a las tres calles, por lo que la torre de ascensor que le dé servicio puede disponerse, indistintamente, en cualquiera de las calles, con el ascensor adosado a la fachada y desembarcando directamente en las viviendas en las calles



Como se ve, son varias las opciones técnicas viables para conseguir la accesibilidad universal en el edificio de referencia con una afección al suelo público menor que la producida por la diseñada por el técnico autor del proyecto; la elección de la solución más adecuada, previa la ponderación de sus ventajas e inconvenientes y de los distintos intereses en conflicto, corresponderá a los servicios técnicos del distrito.

### CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto en relación con la actuación para dotar de ascensor al edificio construido sito en el nº 10 de la c/ Prudencio Álvaro, cuya solicitud de licencia se tramita por el distrito de Ciudad Lineal en expediente nº 116/2016/01435, y de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Control de la Edificación, se considera que:

1. Solamente es ocupable el espacio público por torres de ascensor si se logra la accesibilidad universal del edificio, por lo que la solución originariamente incluida en el proyecto presentado a trámite de licencia, en la que los ascensores desembarcan en las mesetas intermedias de las escaleras es inadmisibles.
2. La solución recogida en la documentación incorporada al expediente de licencia en fecha 23 de junio de 2016, aunque consigue la accesibilidad universal del edificio, no es la más adecuada, puesto que existen otras opciones técnicas viables que, con menor afección al suelo público, también conseguirían la accesibilidad universal del edificio; la elección de la más adecuada entre las distintas opciones posibles corresponderá a los servicios técnicos del distrito.

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, 5 de abril de 2017