

Ref: CU 6-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro relativa a la posibilidad de que la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias reconsidere la conclusión de su informe de fecha 15 de junio de 2015, por el que se resolvió la consulta urbanística nº 30/2015. Torre de ascensor sobre suelo privado sirviendo solo a la planta primera del edificio existente sito en el nº 4 de la c/ Lago Iseo.

Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores. Licencias urbanísticas.

Con fecha 8 de febrero de 2016, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Vicálvaro relativa a la posibilidad de que la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias reconsidere la conclusión de su informe de fecha 15 de junio de 2015, por el que se resolvió la consulta urbanística nº 30/2015. Torre de ascensor sobre suelo privado sirviendo solo a la planta primera del edificio existente sito en el nº 4 de la c/ Lago Iseo.

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

Normativa:

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

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)

Informes:

- Consulta Urbanística nº 30/2015, resuelta por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias mediante informe de 15 de junio de 2015.

Expedientes de licencia:

- Solicitud de licencia tramitada en expediente nº 119/2015/01382, denegada por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Vicálvaro de 3 de agosto de 2015.

HECHOS

El 12 de mayo de 2015, D. Pedro Gómez Sánchez solicitó la licencia de reestructuración que se tramitó en el Distrito de Vicálvaro con expediente nº 119/2015/01382, para la construcción de una torre de ascensor sobre suelo privado en el edificio existente sito en el nº 4 de la c/ Lago Iseo. A pesar de que el edificio cuenta con cuatro plantas de piso por encima de la baja, con seis viviendas cada una, la torre de ascensor propuesta solo daba servicio a la planta primera. Para disipar las dudas que este planteamiento de la intervención generaba, los servicios técnicos del Distrito, en fecha 2 de junio de 2015, elevaron consulta urbanística a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias (CU 30/2015), que ésta resolvió mediante informe de 15 de junio de 2015, y en el cual se concluyó que: *“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.”* Ante la conclusión trascrita, los servicios técnicos del Distrito propusieron la denegación de la licencia solicitada, que se produjo por Decreto de su Concejal Presidente de 3 de agosto de 2015.

En fecha 2 de diciembre de 2015, el técnico autor del proyecto de la torre de ascensor presentó la consulta urbanística que se tramita en el Distrito de Vicálvaro en expediente nº 119/2015/02987. En la consulta, a la que se adjunta el mismo proyecto de la solicitud de licencia denegada, se plantea que, por razones internas de la comunidad de propietarios del edificio, la ejecución de la torre de ascensor se sufragará en solitario por el propietario solicitante de la licencia, que por su discapacidad motriz ahora no puede abandonar su vivienda, situada ésta en la primera planta del edificio. Este propietario no tiene medios económicos para asumir el coste de una torre de ascensor que sirva a todo el edificio, pero está dispuesto a que la instalación que el pretende ahora, hasta planta primera, cuente con los elementos (cimentación, estructura, motor, etc.) de las características y dimensionado necesarios para que sobre ellos, en su día, la comunidad de propietarios complete la instalación para la totalidad de las plantas y viviendas del edificio. Atendiendo a estos argumentos, los servicios técnicos del Distrito plantean a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias si podría ser reconsiderada la conclusión del informe que resolvió la consulta urbanística nº 30/2015.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación y sin que ello suponga la reconsideración del criterio recogido en la consulta 30/2015 emitida por esta Secretaría Permanente en la que se establecía la regla general para este tipo de actuaciones sin entrar a considerar la solución jurídica concreta para articularlas, que es lo que ahora se plantea por el distrito, se indica:

Visto lo expuesto en la consulta urbanística de expediente nº 119/2015/02987, puede afirmarse que nada de lo alegado desvirtúa el razonamiento y conclusión del informe que resolvió la consulta urbanística nº 30/2015; luego, nos reiteramos en que el respeto 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, exige que se comuniquen todas las viviendas del edificio con el espacio público mediante itinerarios accesibles.

Una vez sentado lo anterior, si lo que se propone en la consulta es la ejecución por fases de la torre de ascensor, de forma tal que inicialmente se construya la instalación hasta planta primera y en un momento posterior se complete hasta la última planta del edificio, la respuesta podría ser favorable al amparo de lo previsto en el artículo 38 de la OMTLU para las autorizaciones parciales de actuaciones urbanísticas. Ahora bien, para que pueda ser autorizada la ejecución por fases, el proyecto que se presente a trámite de licencia tendrá que contemplar la torre de ascensor completa, con desembarco en todas las plantas del edificio; asimismo, definirá y diferenciará claramente las dos fases de ejecución y justificará, además, su viabilidad técnica, acreditando que la materialización de la torre de ascensor completa no se verá comprometida de ninguna forma por el fraccionamiento de su ejecución. A este respecto, se recuerda que el proyecto técnico que acompaña a la consulta urbanística, en los términos en que está redactado no podría ser autorizado, puesto que recoge una torre de ascensor que sirve solo a la primera planta del edificio, lo cual es inadmisibles, tal como se ha reiterado anteriormente.

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, a la cual se refiere la consulta urbanística de expediente nº 119/2015/02987, se estima que:

1. El respeto de lo preceptuado en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE y en el artículo 6 de la Ordenanza de Ascensores, exige que se comuniquen todas las viviendas del edificio con el espacio público mediante itinerarios accesibles, por lo que nos reiteramos en la conclusión del informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencia de 15 de junio de 2015, que resolvió la consulta urbanística nº 30/2015.
2. Al amparo de lo previsto en el artículo 38 de la OMTLU, sería autorizable la ejecución por fases de la torre de ascensor, en los términos y con las exigencias previstas en el mismo, de tal forma que en principio se construya la instalación hasta planta primera y posteriormente se complete hasta la última planta del edificio. Para ser autorizada la actuación por fases, el proyecto que se presente a trámite de licencia contemplará la torre de ascensor completa, con desembarco en todas las plantas del edificio; además, en el proyecto se definirán y diferenciarán claramente las dos fases de

ejecución, con justificación de su viabilidad técnica, acreditando que la materialización de la torre de ascensor completa no se verá comprometida por el fraccionamiento de su ejecución.

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, 27 de abril de 2016