



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS

FECHA: 6 de junio de 2003

ASUNTO: POSIBILIDAD DE EXENCIÓN DEL HUECO PARA INSTALAR UN ASCENSOR PRACTICABLE EN UN EDIFICIO DE USO PRIVADO PROYECTADO EN UN SOLAR DE PEQUEÑAS DIMENSIONES.

TEXTO DE LA CONSULTA:

A la vista de requerimientos e informes que sobre la aplicación de la normativa de accesibilidad que los Servicios de Coordinación y de Urbanismo vienen haciendo a estos servicios técnicos, hemos entendido procedente someter a consulta el caso que sigue:

Se trata de una licencia (114/2002/9137) para obras de nueva planta sita en la calle Puerto Alto, 32 con vuelta a Monte Perdido.

El solar tiene una superficie de unos 50 m² y se regula por la norma zonal cuatro que permite tres alturas con una ocupación del 100% de la parcela.

En la tramitación de la licencia se le ha requerido al promotor por que entre otras deficiencias prevea un hueco capaz para instalar un ascensor practicable. En su respuesta argumenta, con razón, que dicha previsión para sólo dos viviendas supondría una reducción de la superficie edificada por planta que impide desarrollar el programa de vivienda (38 m²). Esta superficie no podría recuperarse en el ático a causa de la forma de la parcela.

*De los informes del Consejo de Supresión de barreras arquitectónicas remitidos a esta Junta por los Servicios de Coordinación y de Urbanismo se deduce que la normativa sobre accesibilidad debe aplicarse con el máximo rigor sin considerar otras argumentaciones. Sin embargo se solicita de los Servicios de Coordinación la confirmación de este extremo y en particular para el caso expuesto: **si la exigencia de prever un hueco para un ascensor practicable es exigible cuando el edificio no precise ascensor y la pérdida de edificabilidad no sea recuperable.***

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la Unidad de Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Puente Vallecas, se informa lo siguiente:



La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid establece en su Art. 26.1 que:

“1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio”

Asimismo, en el apartado 2 del mismo artículo se especifica que:

“2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable.”

De esta regulación normativa, que aún no ha tenido desarrollo reglamentario, se desprende que la excepción a la exigencia general del apartado 1 del Art. 26 es únicamente la que se establece en el apartado 2.

Así, no será obligatorio disponer las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable, como es la previsión de un hueco donde poder instalarlo, si el edificio está formado por planta baja y una de piso (planta primera) o si es una vivienda unifamiliar.

Por ello en el caso de las obras de nueva planta solicitadas para el solar sito en la C/ Puerto Alto, 32 caben dos posibilidades, sin necesidad de prever el hueco para el ascensor:

- Hacer un edificio de dos viviendas, de planta baja y primera, por lo que no se agotaría el número de plantas máximo. En consecuencia y dado que la edificabilidad en la norma zonal 4, aplicable a esta parcela, se calcula en función del número de plantas permitido, tampoco se agotaría ésta última.
- Hacer un edificio de una sola vivienda, por lo que sería una vivienda unifamiliar, agotando la edificabilidad.

Independientemente de lo expuesto, hay que tener en cuenta que la superficie útil de la vivienda mínima, de acuerdo con el Art. 7.3.4-1 del PGOUM, puede reducirse de 38 m² a 25 m², en el caso de que la vivienda proyectada disponga únicamente de una



Ayuntamiento de Madrid
Concejalía de Coordinación Territorial
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/915 885 448
Fax: 915 885 467

estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo (ver acuerdo nº 99 adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General), por lo que puede haber una tercera posibilidad, si esta es factible con la configuración del solar, que consista en proyectar un edificio de dos viviendas de superficie útil igual o superior a 25 m², de manera que se agote la edificabilidad y se deje previsto el hueco para instalar el ascensor practicable.

Madrid, 7 de agosto de 2003
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.:P.A. M^a. Luisa Viñuela Chaves

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: P.A. Paloma Prado Martínez.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade