



Ref: CU 13 -17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela de un edificio situado en C/ Arroyo nº 16.

Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores. Garaje-aparcamiento.

Con fecha 4 de abril de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela de un edificio situado en C/ Arroyo nº 16.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* 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)
- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE)
- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”



Legislación:

- 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
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Ordenanzas e Instrucciones:

- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial
- Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad
- Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 4

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente número 627/89/31 concedida mediante Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de fecha 19 de octubre de 1989

HECHOS

Con fecha 04 de abril de 2017 se planteó, a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, consulta relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela para un edificio de viviendas situado en el número 16 de la calle Arroyo, al encontrarse en tramitación en el Distrito una solicitud de licencia de reestructuración en expediente número 106/2016/3883.



En fecha 06 de abril, se solicitó, mediante correo electrónico de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, informe técnico al Departamento Adjunto de la Dirección General de Control de la Edificación, a fin de poder dar debida contestación, a los aspectos técnicos de la consulta planteada.

Junto con la solicitud de informe se acompañan copias parciales del proyecto presentado, así como copia de la citada licencia de nueva planta.

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:

El edificio objeto de la consulta, de acuerdo con la documentación aportada de la licencia de nueva planta, se desarrolla en cuatro plantas sobre rasante (baja, 1ª, 2ª y ático), disponiendo en planta baja un local comercial, el portal de acceso al edificio y acceso de vehículos, disponiendo una vivienda en cada una de las plantas restantes. Asimismo, el edificio se desarrolla con un frente de 10 metros, y un fondo máximo de 10,90 metros, y dispone dos plazas de aparcamiento de dotación obligatoria en el espacio libre de parcela, indicando en el texto de la licencia concedida que se exime de la obligatoriedad de las otras dos plazas de aparcamiento de dotación.

El edificio en cuestión carece de instalación de ascensor, no exigible en el momento de la concesión ni por la normativa urbanística ni de accesibilidad existente, y se regula por la Norma Zonal 4 del Plan General.

La propuesta planteada consiste en disponer un ascensor en el espacio libre de parcela adosado a la fachada posterior del edificio, y adosado al lindero lateral, con una cabina de doble embarque a 180º y desembarco a nivel de las tres plantas superiores, realizando el acceso a través de las terrazas de las viviendas de planta 1ª y 2ª, y directamente mediante la apertura de un nuevo hueco a la vivienda de la planta ático.

El acceso hasta el ascensor, se realiza mediante la apertura de una nueva puerta en el portal, que comunica con el acceso de vehículos al aparcamiento situado en el espacio libre, realizando el recorrido a través del mismo hasta llegar al espacio libre en el que se sitúa el ascensor. El ancho libre del citado acceso de vehículos, según la documentación de la licencia de nueva planta en la que se encuentra acotado es de 3,00 m.

Por otra parte, en la propuesta planteada, al disponer la torre de ascensor, se suprime una de las dos plazas de aparcamiento dispuestas en el espacio libre.

Las Normas Urbanísticas del PGOUM en su artículo 7.5.4 apartado 3 establece que no podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento, por lo tanto, en el momento actual, solo sería posible disponer la torre de ascensor sin suprimir las dos plazas de dotación obligatoria existentes.



Por otra parte, en el espacio libre se mantendría una plaza de aparcamiento, y el acceso al ascensor se debería realizar a través del acceso de vehículos al aparcamiento, lo que dado el ancho del mismo, de acuerdo con la documentación presentada, y de la documentación de la licencia de nueva planta es de 3,00 m y no respetaría las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 7.5.11 de las Normas urbanísticas del PGOUM, que especifica que “ en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos”, teniendo que disponer además la zona de peatones como mínimo un ancho mínimo de 0,90 m dado que va a ser utilizado como itinerario accesible, para el acceso al ascensor.

Por lo tanto la solución planteada no se considera admisible.

Ahora bien, teniendo en cuenta los cambios normativos en materia de accesibilidad, los edificios residenciales en los que haya que salvar más de dos plantas, tal y como se indica en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, deben disponer de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el acceso a las viviendas, con las especificaciones del mismo para edificios existentes.

En este caso se podría analizar la opción de disponer la torre de ascensor adosada a la fachada principal, ocupando espacio público en los términos regulados en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial. Dado que el espacio colindante a la fachada principal del edificio se configura mediante una acera paralela al edificio y una banda de aparcamiento en línea, se podría plantear una solución para disponer la torre de ascensor, o bien adosada a la fachada principal y desviar la acera existente suprimiendo la plaza de aparcamiento necesaria, o bien disponer la torre de ascensor en el espacio de aparcamiento y manteniendo el itinerario peatonal libre, a nivel de planta baja, adosado a la fachada, realizando en ambos casos el acceso a la vivienda de cada planta a través de los vuelos existentes. En este caso, se deberá tener en cuenta a todos los efectos las especificaciones de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, y de la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe emitido por el Departamento Adjunto de la Dirección General de Control de la Edificación, respecto a las cuestiones técnicas planteadas por el Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, se informa:

- La solución planteada en la documentación aportada junto a la consulta no se considera admisible, dado que la disposición de la torre de ascensor supone la supresión de una plaza de aparcamiento de dotación obligatoria, lo que va en contra de lo indicado en la artículo 7.5.4 de las NNUU del PGOUM, y además el acceso peatonal hasta la posible ubicación del ascensor se realizaría a través del acceso de vehículos al aparcamiento, incumpliendo dimensionalmente lo establecido en el artículo 7.5.11 de las NNUU del PGOUM, y en la vigente normativa en materia de accesibilidad.



- En todo caso, a fin de favorecer la disposición de ascensor en el edificio podrían ser planteables soluciones, disponiendo la torre de ascensor ocupando espacio público, en base a lo establecido en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, respetando las premisas básicas de la misma de generar un itinerario accesible que comunique la vía pública con la viviendas, así como generar el menor deterioro del espacio público afectado. En tal caso se deberá estar al cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el misma y tener en cuenta a efectos de tramitación, lo establecido tanto en la citada Ordenanza, como en la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 2 de octubre de 2017