

Ref: Cu 21-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a dos edificios de nueva planta que proponen en ambos casos la comunicación directa del ascensor con las viviendas proyectadas.**

Con fecha 23/04/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal en base a dos solicitudes de licencia de nueva planta, presentadas en el mismo, para dos edificios de viviendas en cuyos proyectos se dispone el desembarque del ascensor con comunicación directa con las viviendas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

**Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

**Informes:**

- Consultas urbanísticas nº 87/2009 y 61/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

### CONSIDERACIONES

Se plantea una consulta por parte de la Gerencia del Distrito de Ciudad Lineal, en base a dos solicitudes de licencia de nueva planta presentadas en dicho Distrito, para dos edificios de uso residencial vivienda en dos parcelas ubicadas en la calle Fernández Caro número 35 y García Quintanilla números 22 y 24, reguladas ambas por la Norma Zonal 7 grado 1º, sin ningún nivel de protección. En la segunda ubicación se ha tramitado un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 28 de marzo del presente año.

Los dos proyectos presentados coinciden, entre otras particularidades que no son objeto de la consulta, en la disposición del ascensor del edificio en el centro del mismo, con comunicación directa con las viviendas, y sin comunicación, ni directa, ni a través de zonas comunes, con la escalera general del edificio que se desarrolla por el exterior de éste.

De la documentación aportada en la consulta se extrae la conclusión de que en ambos casos, el ascensor constituye la dotación de servicio de aparatos elevadores obligatoria del edificio, tanto de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, como en cuanto a la obligación de disponer ascensor accesible, según las determinaciones especificadas en la Sección SUA 9 “Accesibilidad” del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad “DB SUA” del Código Técnico de la Edificación.

El apartado sexto del citado artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid establece literalmente:

- ❖ Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se consideran zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

Dicha redacción es clara y concluyente y no admite interpretación alguna, exigiendo por lo tanto, que el desembarque del ascensor, es decir, el punto por el que se realiza la salida de la cabina, comunique directamente, o bien a través de zonas comunes de circulación con la escalera, no realizándose dicho desembarque en la solución del proyecto presentado, de ninguna de las dos formas admitidas por el citado artículo, sino que comunica exclusivamente con las viviendas que no tienen la consideración de zona común.

Dicho artículo se incluye dentro de las Normas Urbanísticas en el capítulo 6.8. “Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios”, cuyo ámbito de aplicación queda regulado en el artículo 6.8.2 que establece que “las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento”.

Por lo tanto, todo el capítulo, y en consecuencia el artículo 6.8.13 es de plena aplicación en obras de nueva edificación como es el caso de los proyectos presentados en las solicitudes de licencias de nueva planta correspondientes a las calles Fernández Caro número 35 y García Quintanilla números 22 y 24. No así en obras en los edificios que no alcancen el grado de reestructuración total, como es el caso de los supuestos recogidos en las consultas nº 87/2009 y 61/2011 de esta Secretaría Permanente, que se refieren a actuaciones en edificios existentes y con obras bien de reestructuración puntual, o bien de reestructuración parcial, dejando claro en las mismas que el citado apartado 6 del artículo 6.8.13 no es de aplicación en esos casos, exclusivamente por encontrarse el tipo de obra fuera del ámbito de aplicación de todo el capítulo.

## CONCLUSIÓN

En edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, como es el caso de los proyectos de las dos edificaciones de uso residencial, incluidas en las solicitudes de licencia de nueva planta en las calles Fernández Caro número 35 y García Quintanilla números 22 y 24, el desembarque del ascensor de uso general, correspondiente a la dotación de servicio de aparatos elevadores indicada en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de acuerdo con el apartado 6º de dicho artículo, deberá comunicar obligatoriamente con la escalera o bien directamente, o bien a través de zonas comunes, y nunca a través de espacios privativos como son las viviendas.

Madrid, 27 de Abril de 2012