

CONSULTA URBANÍSTICA 46/2005

FORMULADA: DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA
FECHA RECEPCIÓN: 21 de septiembre de 2005 (217)
ASUNTO: INSTALACIÓN DE ASCENSOR OCUPANDO SUELO EDIFICADO DE ZONA VERDE.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Visto que la Comunidad de Propietarios de la calle San Pol de Mar, 11, solicita se autorice la instalación de un ascensor adosado a la fachada posterior del edificio; la calificación del terreno- de uso dotacional, zona verde, de nivel básico V B- en el que se pretende la instalación; las actuaciones que se han seguido en la Junta de Distrito de Moncloa-Aravaca, que figuran reflejadas en el expediente; la normativa de aplicación; el informe desfavorable emitido por el Departamento de Conservación y Renovación de Vías Públicas, en base a la calificación del terreno; y las circunstancias alegadas, por la Comunidad de Propietarios solicitante, comprobadas por los servicios de la Junta de Distrito, pase el expediente a la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, para que, previo estudio de la situación descrita, del proyecto presentado, actuaciones realizadas y normativa de aplicación, informe sobre la viabilidad jurídica y urbanística de la instalación solicitada y en su caso, el procedimiento a seguir.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa del departamento jurídico del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

La instalación del ascensor en el edificio situado en la C/ San Pol de Mar, nº 11 se produce ocupando suelo calificado de zona verde básica, constando en el expediente de concesión administrativa informe del técnico municipal del Distrito que justifica la imposibilidad física de ubicar el ascensor en el interior del inmueble.

De acuerdo con el tema nº 121 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en sesión celebrada el 24 de noviembre de 1999, no se admite la instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios, ocupando suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, por lo que con independencia de las consideraciones jurídicas no es viable urbanísticamente la instalación pretendida.

Desde un punto de vista estrictamente jurídico, es preciso analizar la idoneidad de la concesión demanial para permitir la efectiva ubicación del ascensor en la fachada del edificio ocupando, con ello, parte del dominio público constituido por la zona verde básica.

En este sentido, la concesión demanial es la figura jurídica prevista en el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio en relación con el artículo 86.3 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, para la obtención, por parte de los particulares, de una utilización privativa del dominio público de manera que se excluya o se limite la de los demás.

No obstante, todas las concesiones demaniales se otorgan en precario, esto es, limitadas en el tiempo, de modo que aunque no se haya determinado *a priori* su plazo de duración, éste nunca podrá superar el plazo de 75 años conforme a la regla recogida en el artículo 93.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Este plazo de setenta y cinco años viene a sustituir al de noventa y nueve años previsto, con carácter supletorio, en el Código Civil para el juego de la denominada prescripción inmemorial dirigido a garantizar el principio de imprescriptibilidad de los bienes demaniales conforme al artículo 5 del RBEL en relación con el artículo 132 de la Constitución.

Se considera en consecuencia que la utilización de la concesión demanial como título jurídico habilitante para la ocupación privativa de la zona verde básica derivada de la instalación del ascensor en los términos señalados, generaría un problema irresoluble de compatibilidad de una instalación del edificio con vocación de existencia indefinida, o al menos vinculada a toda la vida del edificio, con una habilitación para ocupar el dominio público como máximo de 75 años.

A pesar de quedar planteada por lo tanto la imposibilidad de instalación del ascensor en la fachada del edificio, por los motivos técnicos y jurídicos expuestos, no hay que olvidar que el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid considera a los aparatos elevadores como dotaciones al servicio del edificio (artículo 6.8.13) consideración ésta que unida a la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones legales contenidas en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas podría llegar a justificar y fundamentar una propuesta alternativa tendente a posibilitar la efectiva instalación de los mismos, dándose con ello respuesta a las necesidades de personas con problemas de movilidad a las que de otro modo se les condenaría a un injusto aislamiento social y humano.

En este sentido, se podría llegar a plantear la modificación de la alineación oficial, para que el ascensor se ubicara dentro de ella y por tanto dentro de la propiedad privada, si bien, dado que esta modificación de Plan General supondría disminución de la zona verde, debería compensarse, si esto es posible, en algún otro lugar del ámbito, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Por último, dado que la supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes es un asunto prioritario tanto desde el punto de vista social como político, se ha enviado nota de servicio interior al Área de Gobierno de Urbanismo e Infraestructuras, de la cual adjunto copia, para que se informe sobre la existencia de algún estudio tendente a modificar la normativa urbanística aplicable a la instalación de ascensores, que puedan proyectarse en espacios libres públicos.