

Ref.: c.u. 07 /2009

**ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Retiro relativa a la construcción de rampas de acceso para minusválidos en zonas interbloques entre las fincas sitas en la C/ Pez Austral nº 3 y 13.**

Con fecha 12 de febrero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Retiro relativa a la construcción de rampas de acceso para minusválidos en zonas interbloques entre las fincas sitas en la C/ Pez Austral nº 3 y 13.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

#### Planeamiento

- Norma Zonal 3.1.a. Volumetría específica.

### **CONSIDERACIONES**

En la calle Pez Austral, de los números 3 al 13 existe una diferencia de altura entre las cotas de la vía pública y de la plataforma de acceso a los bloques de viviendas que ha sido salvada mediante diferentes tramos de escaleras.

Esto se ha convertido en una barrera arquitectónica por lo que la Comunidad de propietarios de los referidos bloques ha ejecutado obras consistentes en la transformación de estos tramos de escaleras en rampas.

Para poder resolver la cuestión relativa a su legalización, lo verdaderamente relevante es la naturaleza jurídica del terreno donde se encuentran las mismas.

Así, en el caso de que se tratara de un terreno de titularidad privada, sería necesaria la obtención de la correspondiente licencia urbanística. Si se tratara de un terreno de dominio público, sería necesaria asimismo la autorización demanial o bien las mismas podrían ejecutarse por el Ayuntamiento en ejercicio de su competencia relativa a la conservación de los bienes demaniales.

De esta forma, debemos acudir a las reglas generales relativas a discriminar la titularidad de los bienes. El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, establece expresamente en su artículo 3 que "son bienes de uso público local los caminos, plazas, parques, paseos,... cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local".

Serán competencia de la Entidad Local si esta vía está integrada por el Plan General en el viario público, para lo que debemos conocer su configuración así como la alineación oficial. Se trata de una calle ubicada en un ámbito regulado por la Norma Zonal 3.1.a, correspondiente a volumetría específica.

El artículo 6.2.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana al regular la “alineación exterior en volumetría específica”, establece que *“El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas. Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de los espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.”*

Toda vez que la regulación del Plan no establece una distinción lo suficientemente clara para confirmar la titularidad de estos bienes, es la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984, la que ofrece algunos parámetros que facilitan esta distinción entre:

- Vías de dominio y uso público
- Vías de dominio y uso privado

Los artículos 1 y 2 de este texto normativo han pretendido establecer las premisas a las que acogerse para la consideración de los viales como de dominio y uso público, estableciendo que prevalecerá lo que dispongan los planes de ordenación y, en el caso de no esté definida la naturaleza del bien, se estará a lo previsto en el artículo 2, en el que se tasan los supuestos por la función que cumplan como vías.

Por su parte, las vías de dominio y uso privado se definen de manera tasada en el artículo 3 de la referida Ordenanza.

En consecuencia, será preciso, como ya ha sido resuelto en la consulta urbanística 27/08, delimitar en cada caso concreto de manera fehaciente todos los supuestos de viarios de titularidad y uso público frente a los supuestos de viario de titularidad y uso privado atendiendo a:

- o Las determinaciones del planeamiento correspondiente, el cual establecerá la vinculación y la afectación, en su caso, al uso público.
- o En caso que no exista Planeamiento precedente o que del mismo no pueda derivarse la naturaleza pública o privada de los viarios, se habrán de constatar los siguientes extremos:
  - Si se han producido los efectos de la prescripción adquisitiva de las calles de referencia por haber estado afectas a un uso público durante más de 30 años con cumplimiento de los requisitos establecidos normativa y jurisprudencialmente.
  - La concurrencia de los criterios establecidos en la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios libres

La determinación de la titularidad en cada caso concreto corresponde a cada órgano que lo precise, no obstante se han analizado los antecedentes existentes en la aplicación informática SIGSA, comprobando la existencia de un informe de la Sección de Disciplina urbanística del distrito, fechado a 17 de febrero de 2009, en el que se pone de relieve el informe de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en el que a su vez se pone de manifiesto que los terrenos afectados por las rampas no están incluidos en el dominio público, por lo que la construcción de las mismas requiere la su legalización mediante la correspondiente licencia urbanística.

Debe tenerse en cuenta que la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios, condiciones y procedimiento para la instalación de ascensores en la fachada de edificio existentes de carácter residencial se dicta a raíz de una modificación puntual del Plan General para permitir de forma exclusiva, la instalación de torres de ascensores en fachada de edificios residenciales sobre espacios públicos.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Aunque la motivación que justifica tanto la modificación puntual del PGOU como la Instrucción responde a la misma idea de suprimir barreras arquitectónicas, a día de hoy la aplicación de la referida Instrucción no es extrapolable por responder a una cuestión muy delimitada.

Madrid, 13 de marzo de 2009