

Ref: c.u. 37/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina referente a la implantación de un ascensor para un edificio residencial existente ocupando un espacio privado.

Con fecha 26 mayo 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la implantación de una torre de ascensor adosada a un edificio residencial, ocupando un espacio privado, indicando que el edificio forma parte de un conjunto edificatorio compuesto por tres edificios de similares características.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Modificación Puntual del Plan General (AD 2/10/2008) que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas

Acuerdos:

- Acuerdos nº 14, 121, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Instrucciones:

- Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 39/2000, 32/2001, 5/2003, 10/2004, 33/2007 y 44/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consultas urbanísticas nº 50/08, 60/09, 70/09, 73/09, 81/09, 87/09 y 97/09 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU
- Informe referente a la instalación de una torre de ascensor adosada a la fachada de un edificio residencial existente incluido en un Conjunto Homogéneo en la calle de los Yébenes 123 y 129.

Legislación:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, aprobadas por Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 13/2007, de 15 de marzo.
- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA del Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 173/2010 que modifica los Documentos del C.T.E. aprobados por el Real Decreto 314/2006.

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito de Latina en base a una solicitud de licencia presentada en el mismo, y tramitada con número de expediente 110/2010/7675, correspondiente a la instalación de una torre de ascensor adosada a la fachada de un edificio existente de carácter residencial, que carece de esta instalación, ocupando dicha torre un espacio privado.

El citado edificio, sito en la calle Ocaña número 199, comparte características similares con otros dos edificios situados en la calle Ocaña números 195 y 197, adosados entre si, y regulados por la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a, sin poseer ningún tipo de grado de protección.

Por parte de los servicios técnicos del Distrito se emitió requerimiento de subsanación de deficiencias en el que, entre otras cosas, se solicitaba Acuerdo de la otras dos Comunidades de Propietarios citadas, respecto al modelo propuesto en la actual solicitud, por entender que el edificio forma parte de un conjunto arquitectónico, siéndole de aplicación lo establecido en el artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Dicho artículo establece que en edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto edificatorio y su relación con el entorno.

De acuerdo con lo recogido en la consulta efectuada, la respuesta de las otras dos Comunidades involucradas ha sido la falta pronunciamiento de una de ellas y la negativa a aceptar la solución presentada de la otra.

Asimismo se plantea la posibilidad de aplicarle las mismas condiciones del Informe emitido por esta Secretaría Permanente, con el conforme del Dirección de Control de la Edificación, para la instalación de dos torres de ascensor adosadas a dos edificios existentes de carácter residencial, y carentes de esta instalación, situados en la calle de los Yébenes números 123 y 129 que forman parte de un Conjunto Homogéneo de edificios de características similares.

Respecto a esta última cuestión, el citado Informe se recoge en el artículo 14 de la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios, condiciones y procedimiento para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes de carácter residencial, cuando éste forme parte de un Conjunto Homogéneo de edificios de similares características, siendo el ámbito de aplicación de dicha Instrucción exclusivamente aquellas instalaciones de ascensor que ocupen espacios públicos, de acuerdo con la Modificación Puntual del P.G.O.U.M.

El citado artículo establece que dicho Informe se emite para salvaguardar la unidad del conjunto y el medio ambiente urbano, y faculta al Ayuntamiento para poder “prescribir que el modelo que se autorice en la instalación deba respetarse en los proyectos de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto”.

A tal efecto la Coordinadora General de Urbanismo en su informe de 23 de Abril de 2010, establece que la emisión del mismo, para que una instalación se considere como modelo de referencia, en ámbitos considerados como conjuntos homogéneos, corresponderá a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, con el visto bueno del Director General de Control de la Edificación, indicando que una vez emitido el mismo será remitido al Órgano que tramite la licencia correspondiente, con indicación de que proceda a comunicar el modelo aceptado a los propietarios incluidos en el Conjunto Homogéneo.

Esta última condición se ha incluido en todos los Informes emitidos por esta Secretaría Permanente para edificios incluidos en un Conjunto Homogéneo, pero exclusivamente en aquellos ascensores que ocupan espacios públicos, no pudiendo hacerse extensivo a aquellos que se sitúan en espacios privados.

En cuanto a la aplicación del artículo 6.10.6 apartado 1, a los supuestos de ascensores que ocupen espacios privados, sin perder de vista en ningún momento el carácter reglado de la licencia, cuando establece que el proyecto de edificación presentado sea adecuado y garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, debe entenderse que la solución quede integrada en la estética actual de la propia edificación, sin agredir a las de su entorno, pero no obliga en ningún caso a que se desarrollen soluciones idénticas a la propuesta en los edificios colindantes ni los del resto de su entorno, debiendo analizarse éstas en el momento de su solicitud.

Por lo tanto el acuerdo debería limitarse al de la propia Comunidad de Propietarios que solicita la licencia, ya que condicionarla al Acuerdo de otras Comunidades por una parte limitaría el derecho a edificar de los propietarios del edificio que solicita la instalación del ascensor, y además en el caso concreto de instalar un ascensor en un edificio que carece de dicha instalación iría en contra de la decidida apuesta en este sentido hecha por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del mismo, las Consultas de esta Secretaría Permanente y en sobre todo de los principios inspiradores de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

CONCLUSIÓN

En el caso de solicitudes de licencia para la instalación de torres de ascensor adosadas a fachadas de edificios existentes, ocupando un espacio privado, respecto al artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. se deberá solicitar un proyecto de edificación que justifique un resultado acorde con el entorno, limitándose el acuerdo con dicho proyecto, al de la Comunidad de Propietarios del propio edificio que solicita la instalación, no siendo necesario Acuerdo del resto de Comunidades colindantes, a las que, en el momento de solicitar licencia para instalación de ascensor se les requerirá asimismo que justifiquen en su proyecto la integración del ascensor con el entorno, sin tener que adoptar solución idéntica a la del primero.

Madrid, 28 de Septiembre de 2011