

Ref: c.u. 63 -11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación referente a la instalación de un ascensor adosado a la fachada de una vivienda unifamiliar existente, ocupando espacio privado.

Con fecha 11 de noviembre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación referente a la instalación de un ascensor adosado a la fachada de una edificación existente destinada a vivienda unifamiliar situándose la torre de ascensor en el espacio libre de parcela, y más concretamente en el espacio de retranqueo.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 20.06 “María Tarín” que incorpora el Estudio de Detalle “Calle María Tarín”
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- 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, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Instrucciones:

- Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, de 10 de Noviembre de 2008, relativa a los criterios, condiciones y procedimiento para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes, de carácter residencial.
- Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, publicada el 26 de Mayo de 2011 en el BAM, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aprobación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 39/2000, 32/2001, 10/2004 y 33/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consultas urbanísticas nº 50/2008, 60/2009, 70/09,73/09,81/09,87/09 97/09, 77/10, 4/11,21/11,26/11 y 37/11 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

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.
- 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 CTE. aprobados por el Real Decreto 314/2006.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- 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.

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación, al haberse presentado en el mismo un Estudio de Detalle correspondiente a la parcela situada en la calle María Tarín número 8, en la que se sitúa una vivienda unifamiliar existente, proponiendo disminuir la franja de retranqueo mínimo de 4 a 2 metros, con el fin de instalar un ascensor adosado a la fachada en el espacio libre que deja de tener la consideración de retranqueo.

La vivienda unifamiliar en estudio se incluye dentro del ámbito del API 20.06 "María Tarín" que incorpora el Estudio de Detalle "Calle María Tarín" aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el día 25 de Marzo de 1994.

Dicho Estudio de Detalle establece en su apartado 1º "Desarrollo del Estudio de Detalle" que el mismo debe abarcar la nueva determinación de la calle María Tarín en todas sus condiciones geométricas, el ajuste de alineaciones y rasante y el establecimiento de las áreas de movimiento, dentro de cuyos límites podrán en su día levantarse los correspondientes volúmenes edificados de acuerdo con la Norma Zonal 8 grado 3º Nivel A del Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

En el artículo 11.8.7 de las Normas Urbanísticas P.G.O.U.M. de 1985 se establece que el retranqueo mínimo para la Norma Zonal 8 grado 3º será de 4 metros, y por su parte en el artículo 11.8.6 que la separación mínima a lindero lateral será de H/2 con mínimo de 3 metros y a lindero testero 2 H/3 con mínimo de 4 metros.

Entre la documentación del Estudio de Detalle podemos encontrar el Plano 3 "Áreas de movimiento" en el que se grafía un área de movimiento en el que el espacio de retranqueo se corresponde con los 4 metros citados anteriormente en el artículo 11.8.7 de las Normas Urbanísticas P.G.O.U.M. de 1985.

En cuanto a la incorporación de ascensores en edificaciones existentes, tanto la Comisión de Seguimiento del Plan General en sus sucesivos Acuerdos al respecto, como esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas referentes a esta materia, han reiterado insistentemente su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esta dotación, basándose en la decidida apuesta en ese sentido hecha por el P.G.O.U.M, que sigue los principios inspiradores de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Concretamente, en cuanto a la instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado, el Acuerdo nº 287 de la Comisión de Seguimiento del Plan General contiene literalmente:

- 1º. - Podrán concederse licencias para la instalación de ascensores en fachadas de edificios residenciales existentes en ámbitos regulados por la norma zonal 5 cuando, actuándose sobre suelo privado, se respeten las separaciones a los linderos de las fincas colindantes.
- 2º. - Aún incumpliendo las separaciones mínimas a los linderos se podrán conceder licencias siempre que existan acuerdos con los colindantes afectados o mediante la previa tramitación de un estudio de detalle en el que se acredite la ausencia de daños a terceros.

Asimismo en su Acuerdo nº 291 referente a la instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes, ocupando suelo privado, en ámbitos regulados por la Zona 8 grado 4º hace extensivo a dicha norma Zonal lo establecido en el anterior Acuerdo con la siguiente redacción:

"Extender el ámbito de aplicación del acuerdo segundo de la Ampliación del Orden del Día de la sesión de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada el 1 de marzo de 2006, en su nueva redacción dada en el punto primero del Orden del Día de esta sesión (1 de junio de 2006)." Tema Nº 287

Por lo tanto, dado que el uso cualificado de la Zona 8 del P.G.O.U.M 97 es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, podrán concederse licencias para la instalación de ascensores adosados a fachadas de viviendas unifamiliares existentes, incluidas en el ámbito de dicha Norma Zonal 8 grado 4º, ocupando la

zona de retranqueo, siempre que se respeten las separaciones a linderos de las fincas colindantes, y exclusivamente en el caso de que no se respetasen dichas separaciones mínimas a linderos, habría que exigir o bien acuerdo con los colindantes o bien la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

En el caso de la vivienda unifamiliar objeto de la consulta, si bien no se incluye dentro del ámbito de aplicación de la Zona 8 grado 4º, por lo que el citado Acuerdo de la Comisión de Seguimiento no puede aplicarse de forma directa, su regulación final es la recogida por la Norma Zonal 8 “Edificación en Villas y Chales” del P.G.O.U.M 85 en su grado 3º que muestra una gran similitud con la citada para la Zona 8 4º, tanto en el uso característico, como en los parámetros básicos que configuran la volumetría del edificio tanto de posición, el retranqueo mínimo que en ambas se establece en 4 metros, como de altura de la edificación fijada en ambos casos en tres plantas y altura de cornisa de 10,50 metros, por lo que se considerara adecuado hacer extensivos los citados Acuerdos de la Comisión al caso que nos ocupa.

Debemos tener en cuenta, que en la misma línea de promover la accesibilidad y la supresión de barreras en edificios existentes de Madrid, fue aprobada la Modificación Puntual del Plan General que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas, con lo que si en determinados supuestos se permite incluso la ocupación de espacios públicos, parece razonable permitir la ocupación de los espacios de retranqueo enfrentados a los mismos.

En cuanto a los avances normativos en materia de accesibilidad y más concretamente en lo referente a la ocupación de espacios libres o de dominio público por la instalación de ascensores en edificios existentes, debemos citar la Ley 2/2011 de Economía Sostenible que en su artículo 111 “Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano” recoge:

La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara, causa suficiente para su desclasificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.
- b) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

La ocupación de suelo por las instalaciones del ascensor, tales como vestíbulos, descansillos y acceso a viviendas derivados de la instalación, así como del subsuelo y vuelo correspondientes, objeto de la desclasificación como espacio libre y, en su caso, desafectación del dominio público a que se refiere el párrafo anterior, no es computable en ningún caso a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente se considera adecuado hacer extensivo el Acuerdo 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la vivienda unifamiliar situada en la calle María Tarín nº 8, incluida dentro del ámbito de aplicación del API 20.06 que incorpora el Estudio de Detalle "Calle María Tarín", dadas las similitudes normativas existentes, considerando admisible la instalación de un ascensor adosado a la fachada, ocupando el espacio de retranqueo mínimo, no siendo necesario que exista acuerdo de los colindantes, ni tramitación previa de Estudio de Detalle, cuando se respeten las separaciones a los linderos de las fincas resultantes.

Madrid, 16 de Diciembre de 2011