

Ref: c.u. 52/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Puente de Vallecas en relación a la posibilidad de autorizar que el ascensor que se pretende instalar en un edificio existente sirva también a su planta bajo cubierta, teniendo en cuenta que ésta constituye una infracción urbanística prescrita.

PALABRAS CLAVE: Accesibilidad. Infracción urbanística

En fecha 20 de septiembre de 2013, el Distrito de Puente Vallecas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de autorizar que el ascensor que se pretende instalar en el edificio existente sito en el nº 33 de la c/ Buendía sirva también a su planta bajo cubierta destinada a trasteros, teniendo en cuenta que ésta constituye una infracción urbanística prescrita.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

Normativa:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 87 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado en Sesión de 17 de diciembre de 1998.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 31/2010 y 22/2012, resueltas por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU por informes de 6 de mayo de 2010 y 21 de junio de 2012, respectivamente.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1968/2678, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 24 de junio de 1968.

CONSIDERACIONES:

La comunidad de propietarios del edificio existente sito en el nº 33 de la calle Buendía solicitó licencia, que se tramita en el Distrito de Puente de Vallecas en expediente nº 114/2013/0644, para la implantación de una torre de ascensor adosada a la fachada del edificio, que, al amparo de lo previsto en el apartado 3 del artículo 7.14.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), ocuparía suelo calificado como vía pública. El nuevo ascensor daría servicio, además de al resto de plantas, a la planta bajo cubierta que aloja trasteros al servicio de las viviendas del edificio. Esta planta bajo cubierta no se recoge en la licencia de construcción del edificio (concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 24 de junio de 1968 y tramitada en expediente nº 520/1968/2678) ni en ninguna otra posterior, por lo que se trata de una infracción urbanística. Si bien con la normativa urbanística actual una planta bajo cubierta destinada a trasteros es admisible en edificios con uso residencial vivienda colectiva (artículos 6.5.3 y 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), la planta bajo cubierta del edificio referenciado no sería directamente legalizable en su configuración actual, puesto que la mayor altura libre de sus trasteros es inferior a la mínima exigida a las piezas no habitables en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, lo que obligaría, en el caso de que se pretendiese su legalización, a la modificación de la cubierta para adaptarse a la normativa vigente, incrementando la pendiente de sus faldones y elevando su cumbrera.

Ante estas circunstancias, la comunidad de propietarios del edificio del nº 33 de la calle Buendía presentó la consulta urbanística especial que tramita el Distrito de Puente de Vallecas en expediente nº 114/2013/3642, en la cual plantea, por un lado, que la planta bajo cubierta destinada a trasteros, aunque no está recogida en la licencia de nueva planta del edificio ni en las inscripciones registrales de las viviendas, existe y se utiliza desde el origen de la edificación, por lo que la infracción urbanística estaría prescrita. Por otro lado, entendiendo prescrita la infracción, la comunidad de propietario solicita que se admita que el nuevo ascensor a instalar pueda desembarcar en la planta bajo cubierta, sin tener que modificar para ello la configuración de la cubierta para adaptarse a la normativa vigente, lo cual implicaría un incremento sustancial en el alcance y coste de las obras a ejecutar. A la vista de lo solicitado en la consulta urbanística especial, teniendo en cuenta que la incorporación del ascensor consiste en un obra de reestructuración parcial, el Distrito de Puente de Vallecas interesa el criterio de esta Secretaría al respecto de si sería posible acceder a la petición formulada o si, al contrario, resultaría imprescindible exigir la simultánea legalización de la planta bajo cubierta para admitir el desembarco del nuevo ascensor en ella.

Tal como se recordó en el Acuerdo nº 87 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado en Sesión de 17 de diciembre de 1998, el régimen jurídico de las construcciones ilegales con infracción urbanística prescrita, conforme con la asentada doctrina jurisprudencial, es el establecido para las edificaciones en situación de fuera de ordenación en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, según el cual solo son admisibles en éstas las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Por otra parte, en el apartado 1 de su artículo 25, la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, añade a la relación anterior las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, en concordancia con lo especificado en el apartado 1.a del artículo 2.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOUM, para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.

Ahora bien, como se justificó y concluyó en los informes que resolvieron las consultas urbanísticas nº 31/2010 y 22/2012 de esta Secretaría Permanente, que trataban problemas similares al analizado en la presente consulta y a los cuales nos remitimos, el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y, consiguientemente, en los resultante de infracción urbanística prescrita, ha variado con la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que, en el apartado 1 de su artículo 9, considera incluido entre los deberes legales de conservación de los inmueble el mantenimiento y mejora de sus condiciones de accesibilidad. Lo cual, aplicado al caso en estudio, lleva a la conclusión de que no existe inconveniente, siempre que se acredite la prescripción de la infracción urbanística y así se declare, para autorizar que el nuevo ascensor a instalar en el edificio del nº 33 de la c/ Buendía sirva también a su planta bajo cubierta en su configuración actual, sin que resulte necesaria su simultanea legalización. No obstante, como se indicó en el informe de la consulta urbanística nº 22/2012, para la concesión de la licencia, que describirá la situación de infracción urbanística prescrita y se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se exigirá a la propiedad la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, toda vez que las obras tendentes a la mejora de las condiciones de accesibilidad de las edificaciones se consideran incluidas en el régimen de obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita, no existe inconveniente, siempre que se acredite la prescripción de la infracción y así se declare, para autorizar que el nuevo ascensor a instalar en el edificio del nº 33 de la c/ Buendía, desembarque en su planta bajo cubierta en su configuración actual, sin necesidad de su simultanea legalización. No obstante, para la concesión de la licencia, que describirá la situación de infracción urbanística prescrita y se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se exigirá la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación.

Madrid, 9 de octubre de 2013.