

Ref: cu 02-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moratalaz referente a la instalación de una torre de ascensor adosado a la fachada principal de un edificio residencial existente, ocupando un espacio público.

Palabras Clave: Ascensores, Autorizaciones.

Con fecha 09 de enero 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moratalaz relativa a la instalación de una torre de ascensor adosada a la fachada principal de un edificio residencial existente, que ocupa un espacio público y a su vez una parcela municipal calificada como Equipamiento Educativo Básico.

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.

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.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 142 y 236 de la Comisión de Seguimiento del Plan General

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 parte de los Servicios Técnicos del Distrito de Moratalaz, en base a una solicitud de licencia presentada en el mismo para la instalación de un ascensor adosado a la fachada principal de un edificio residencial existente, desarrollado en cinco plantas sobre rasante, carente de esta instalación, incluyéndose el mismo dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a.

A la vista de la documentación aportada en la consulta planteada por el solicitante de la licencia, el proyecto presentado contempla la demolición de la escalera existente y un nuevo trazado del núcleo de comunicación vertical, con el fin de conseguir generar un itinerario accesible que comunique la vía pública con las viviendas ubicadas en las plantas tipo del edificio en cuestión, con un saliente aproximado desde la fachada de 3,40 metros.

La torre de ascensor proyectada plantea la ocupación, no solo de la acera colindante al edificio, cuya anchura aproximada es de 1,70 metros, sino también de una parcela colindante con la citada acera, calificada por el Plan General de Ordenación Urbana como uso Dotacional Servicios Colectivos, en su clase de Equipamiento Básico Educativo, en la que actualmente se ubica una Escuela Infantil de titularidad del Ayuntamiento de Madrid denominada "El Lirón".

El espacio correspondiente a esta última parcela que se plantea ocupar, tanto por la torre de ascensor proyectado como la modificación del trazado de la acera necesario actualmente se destina a zona ajardinada, y acceso a la citada escuela infantil, no existiendo cerramiento de la misma.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de Octubre de 2008, se materializa en la nueva redacción de los artículos 7.8.3 y 7.14.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM de la siguiente manera:

- “Igualmente, en ámbitos de **zonas verdes ó vías públicas** colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde ó vía pública afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas”.

Por su parte la 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 en su artículo 4 “Condiciones jurídicas para la implantación de torres de ascensor”, establece:

1. Para la implantación de torres de ascensores en las condiciones previstas por los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3 respectivamente de las Normas Urbanísticas del Plan General, será necesario la obtención de las siguientes autorizaciones:
 - a. Licencia Urbanística
 - b. Autorización expresa para la ubicación privativa por un plazo de 75 años del dominio público

Por lo tanto, la citada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, y su posterior desarrollo en la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo admiten, exclusivamente, la implantación de torres de ascensor adosadas a fachadas de edificios residenciales, ocupando espacio público, en el caso de espacios destinados a Zonas Verdes y Vías Pública no incluyéndose, en ningún caso, parcelas con distinto destino dentro del uso dotacional, como es el caso de la parcela en cuestión, calificada por el Plan General, como Equipamiento Básico Educativo.

Por otra parte la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el apartado sexto su artículo 111, referente a obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, establece:

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.

Por lo tanto, este artículo de dicha Ley ampararía la posibilidad de ocupación de la parcelas de equipamiento al permitir la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público, para este supuesto, pero esta alternativa pasaría por la desclasificación de la porción de parcela necesaria, y la enajenación posterior de la misma a la comunidad de propietarios, no autorización, debiendo quedar, esta posibilidad, en todo caso, a juicio de la Administración titular de la parcela, que en este caso es el Ayuntamiento de Madrid, por lo que si pretende seguir esta opción se debería iniciar los trámites oportunos con la Dirección General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública.

Por otra parte, las Normas Urbanísticas del Plan General en su artículo 7.7.4 “alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos” establecen que con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admite en las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.

A este respecto, el Acuerdo nº 236 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana en referencia al citado artículo 7.7.4, establece que la aplicación del mismo para implantar un uso deportivo como alternativo en una parcela calificada de equipamiento, únicamente requerirá el informe del Organismo Sectorial competente en el que se manifieste su conformidad con el cambio de uso propuesto. Asimismo el Acuerdo nº 142 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana, admite la posibilidad de coexistencia de un uso alternativo con el característico en una misma parcela.

Por lo tanto, podría considerarse como una segunda vía de actuación la posibilidad de que el espacio necesario para la ocupación de la torre de ascensor y el nuevo trazado de la escalera sea considerado como dotacional zona verde, como uso alternativo del equipamiento, y poderle aplicar en tal caso la regulación de la citada Modificación Puntual y la Instrucción 4/2008, quedando en todo caso, tal posibilidad a juicio Organismo Sectorial competente, que manifieste su conformidad con el cambio de uso propuesto, así como el instrumento necesario por el que se delimite el espacio necesario para dicha actuación.

En todo caso, no debemos olvidar que ambas posibilidades deben quedar a criterio del titular de la parcela de equipamiento, en este caso el Ayuntamiento de Madrid, debiendo valorar el órgano competente, en este supuesto la Dirección General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública, la idoneidad de cualquiera de ellas así como las necesidades de la escuela infantil ya edificada y en funcionamiento en la parcela.

Asimismo dadas las características concretas de la acera enfrentada, si bien es cierto que el edificio se encuentra incluido en un Conjunto Homogéneo de edificios de características similares para el cual se ha establecido un Modelo de Referencia, en el correspondiente Informe de esta Secretaría Permanente se indica que la solución adoptada debe considerarse como modelo de aplicación en lo referente a las determinaciones básicas del mismo, de acuerdo con la actual normativa vigente de aplicación a las solicitudes presentadas, debiendo tener en consideración, que en cada uno de los edificios que lo integran, pueden concurrir circunstancias preexistentes específicas, que lo maticen, y asimismo que si se presentasen soluciones específicas para alguno de los edificios incluidos en el Conjunto, que justificadamente difieran del modelo establecido, las mismas habrán de ser valoradas por los servicios técnicos del Distrito, siempre de acuerdo con los criterios contenido en el citado informe, así como con la vigente normativa de accesibilidad.

Por lo tanto, por parte de los Servicios Técnicos del Distrito se pueden valorar, en este caso concreto, soluciones alternativas al Modelo de Referencia, siempre con la consideración de que en el caso de ocupar espacio público se respete la premisa básica de la Modificación puntual, es decir generar un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública.

Para ello, dada la problemática existente con la ubicación de la torre del ascensor en la fachada principal de edificio se pueden analizar soluciones alternativas, como puede ser desarrollar la torre de ascensor adosada a la fachada posterior del edificio en la que no existe ningún problema de ocupación debido al espacio existente, y realizar un nuevo acceso a las viviendas por la fachada posterior de las mismas, realizando el embarque del ascensor directamente desde el espacio público mediante la instalación de un control de acceso y desembarcando el mismo en un nuevo pasillo de comunicación por el que se de acceso a las dos viviendas por la fachada posterior.

CONCLUSIÓN

La propuesta planteada para la instalación de ascensor en el edificio ubicado en la calle de Pico de los Artilleros nº 117, requiere de la ocupación parcial de una parcela calificada como uso Dotacional Servicios Colectivos, en su clase de Equipamiento Básico Educativo de titularidad municipal en la que se sitúa una escuela infantil. La Modificación Puntual del P.G.O.U.M. relativa a la ocupación de espacios públicos para la instalación de ascensor en edificios residenciales carentes del mismo, se limita a la ocupación de vías públicas y zonas verdes, y en ningún caso de parcelas calificadas de equipamiento. Por lo tanto, la ocupación directa de dicho espacio, en ningún caso estaría amparada por la citada Modificación Puntual, pudiendo en caso de que lo considere oportuno, el Órgano correspondiente de este Ayuntamiento como titular tanto de la parcela, como de la actividad desarrollada en la misma, en este caso, la Dirección General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública, optar por segregar el espacio necesario de la parcela, proponer la modificación de la calificación del mismo y enajenarlo a la Comunidad de Propietarios, o bien utilizar los Instrumentos que considere oportunos para, poder considerar que en el espacio necesario de dicha parcela se desarrolle el Uso de Zona verde como uso alternativo, pudiendo aplicarle, en tal caso las condiciones de la Modificación Puntual y de la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo. Asimismo, se deberán analizar por los Servicios Técnicos del Distrito otras soluciones alternativas, como puede ser la disposición de la torre de ascensor en la fachada posterior generando un segundo acceso a las viviendas.

En todo caso, si la solución requiere ocupar espacio público, se deberá disponer un itinerario accesible que comunique la vía pública con las viviendas.

Madrid, 11 de Marzo de 2013