



Ref: CU 27 -16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas en relación con la propuesta de incorporación de una torre de ascensor sobre el espacio libre de la parcela del edificio existente sito en el pasaje de Enrique Velasco nº 5, la cual no respeta la separación mínima al lindero testero establecida normativamente.**

**Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores. Parámetros de la edificación. Ocupación. NZ 4.**

Con fecha 01 de junio de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la propuesta de incorporación de una torre de ascensor sobre el espacio libre de la parcela del edificio existente sito en el pasaje de Enrique Velasco nº 5, la cual no respeta la separación mínima al lindero testero establecida normativamente.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.

### Normativa:

- Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial.

## HECHOS

En el Distrito de Puente de Vallecas se tramita la consulta urbanística especial de expediente nº 114/2016/02761, que trata sobre la incorporación de una torre de ascensor en el edificio existente sito en el nº 5 del pasaje de Enrique Velasco, al cual el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano común, quedando regulado por las condiciones de edificación y uso de la norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”. En cuanto a su configuración, el edificio de referencia se desarrolla en una planta de sótano destinada a garaje, éste compartido con el del edificio colindante del nº 3 de la misma calle, y cuatro plantas sobre rasante (baja más tres) con un total de once viviendas. Mientras que la planta de sótano ocupa toda la parcela, la edificación sobre rasante, con fondo de 9.60 metros, se separa del lindero testero una distancia media de 7.00 metros. La planta baja se encuentra elevada respecto de la calle, salvándose el desnivel en el acceso mediante una escalinata de ocho peldaños situada en el portal. La escalera general, que con dos tramos de ida y vuelta se vierte a la fachada posterior, sirve solo a las plantas sobre rasante, accediéndose al garaje desde el espacio libre de parcela mediante otra escalera.

En la solución propuesta, de la cual en la consulta se contemplan tres variantes con salientes distintos, una vez demolida la escalera existente, la torre de ascensor, que se emplazaría sobre el espacio libre de parcela y adosada a la fachada posterior del edificio, quedaría compuesta por el hueco del camarín del ascensor y, alrededor de éste, el desarrollo completo de la nueva escalera. El ascensor desembarcaría también en el garaje, con la supresión consiguiente de una plaza de aparcamiento, no así la escalera, ya que se mantendría el actual acceso peatonal. La posición y saliente de la torre quedaría condicionada, además de por la posición de las ventanas de las viviendas, por la situación de una chimenea de evacuación de humos del garaje. El saliente de la torre propuesta, en las distintas versiones planteadas, varía entre 4.70 y 6.60 metros, con lo que la separación al lindero testero, correlativamente, oscila entre 2.21 y 0.36 metros. Estas separaciones no respetan la dimensión establecida en el apartado 2 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (un tercio de la altura de coronación con mínimo absoluto de 3.00 metros), motivo por el cual el Distrito interesa el criterio de la Secretaría



Permanente de la Comisión Técnica de Licencia sobre la posibilidad de admitir, pese a ello, alguna de las versiones de la solución propuesta.

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Para responder a lo planteado por el Distrito de Puente de Vallecas se debe recordar que a la instalación de torres de ascensor dispuestas sobre suelo privado le resultan de aplicación, salvo aquellas específicas de la ocupación del espacio público, las determinaciones y condiciones de los Títulos I y II de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial (en adelante Ordenanza de Ascensores), según lo establecido en su Disposición adicional única. Siendo así, a la instalación propuesta, según lo previsto en el tercer párrafo del artículo 5 de la Ordenanza de Ascensores, no le serían de aplicación las condiciones de posición, entre ellas la separación a linderos, establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOUM, pero siempre que fuera la única opción viable, técnica o económicamente, para garantizar la accesibilidad universal del edificio, lo cual no sucede en este caso.

En la solución propuesta hay dos aspectos cuestionables: que sea una chimenea la que condicione el saliente de la torre de ascensor y que la nueva escalera se desarrolle en su totalidad en el espacio libre de parcela. Considerando el alcance de la intervención no se justifica que por no modificar el trazado original de la chimenea de evacuación de humos de garaje, se incremente el saliente de la torre de ascensor llegando a ocupar la zona de separación mínima al lindero testero. Por otro lado, tampoco se entiende que, dejando vacante el espacio que ocupa la actual, la nueva escalera se desarrolle en su totalidad en el espacio libre de parcela, cuando, si en parte ocupara su antigua caja, se reduciría el saliente y el volumen de la torre de ascensor. Luego, puesto que existen otras alternativas técnicamente viables que, resolviendo la accesibilidad del edificio, afectarían en menor medida al parámetro de separación al lindero testero, no puede operar la excepción de las condiciones de posición prevista en el artículo 5 de la Ordenanza de Ascensores, por lo que resulta inadmisibles las soluciones propuestas, en ninguna de sus versiones, por infracción de lo establecido en el apartado 2 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Por último, tampoco es admisible que, siendo factible técnicamente, la intervención no contemple la supresión de la barrera arquitectónica que implica la escalinata del portal del edificio, ya que en el artículo 6 de la Ordenanza de Ascensores se exige que se obtenga un itinerario accesible que comunique la cabina del ascensor tanto con la vía pública como con las viviendas.



## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la propuesta para la incorporación de una torre de ascensor sobre el espacio libre de la parcela del edificio existente sito en el pasaje de Enrique Velasco nº 5, a la que se refiere la consulta urbanística especial que se tramita en expediente nº 114/2016/02761, se considera que:

1. No es admisible la propuesta, en ninguna de las variantes planteadas, puesto que la nueva torre de ascensor no respetaría la separación mínima al lindero testero establecida normativamente, sin que pueda operar la exención prevista para las condiciones de posición en el artículo 5 de la Ordenanza de Ascensores, de aplicación a las instalaciones sobre suelo privado en virtud de lo establecido en su Disposición adicional única, puesto que existen otras soluciones técnicamente viables que afectarían en menor medida al citado parámetro urbanístico.
2. Tampoco es admisible que, siendo factible técnicamente, la intervención no contemple la supresión de la barrera arquitectónica que implica la escalinata del portal del edificio, en contra de lo exigido en el artículo 6 de la Ordenanza de Ascensores.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 16 de septiembre de 2016