

S/R: CU 04/2019

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LAS CUESTIONES TÉCNICAS PLANTEADAS EN LA CONSULTA N° 04/2019, FORMULADA POR EL DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA EN RELACIÓN CON LA POSIBILIDAD DE LEGALIZACIÓN DE UNA TORRE DE ASCENSOR EJECUTADA EN EL ESPACIO LIBRE, ADOSADA A LA EDIFICACIÓN COLINDANTE, EN UNA PARCELA SITA EN EL NÚMERO 9 DE LA CALLE DE ARANDIGA.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Residencial. Ascensor.

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Moncloa-Aravaca en fecha 14 de marzo de 2019, en relación con las cuales se INFORMA:

ANTECEDENTES:

Legislación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa:

- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes” del Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.

Ordenanzas e Instrucciones:

- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial aprobada por Acuerdo del Pleno, de 25 de junio de 2014.
- Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 3º de la Zona 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 523/1975/43557 concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de 06 de junio de 1975.
- Licencia de reestructuración parcial tramitada en expediente nº 109/2016/4188 concedida por Decreto del Concejal Presidente del distrito de Moncloa-Aravaca de 27 de julio de 2018.

HECHOS:

El edificio situado en el número 9 de la calle de Arandiga, se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 523/1975/43557, concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de 06 de junio de 1975 para cinco viviendas unifamiliares en hilera, regulándose actualmente la parcela por las condiciones del grado 3º de la Zona 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”. Las viviendas unifamiliares carecían de ascensor.

Posteriormente en expediente nº 109/2016/4188 fue concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Moncloa-Aravaca de 27 de julio de 2018 licencia de reestructuración parcial para la instalación de una torre de ascensor en el espacio libre de parcela, adosada a la fachada principal del edificio, y separada del cerramiento con la parcela colindante una distancia de 1,20 m.

Actualmente se encuentra en tramitación en el Distrito de Moncloa-Aravaca una licencia de reestructuración parcial, para legalizar la citada torre de ascensor en la ubicación en que se ha ejecutado, sin ajustarse a la licencia concedida, adosada a la fachada principal, pero adosada igualmente al lindero medianero, sin mantener separación alguna con el mismo.

El Distrito plantea en su consulta si es legalizable la solución adosada a la medianería existiendo licencia para la construcción de la torre de ascensor separada de la misma y si es preciso el Acuerdo de adosamiento cuando se pretende construir una torre de ascensor adosada al lindero y se ha confirmado la inviabilidad de cumplir las condiciones de posición.

CONSIDERACIONES:

La parcela en la que se desarrolla la vivienda unifamiliar objeto de la consulta se regula por la Norma Zonal 8 “edificación en vivienda unifamiliar”, y más concretamente por su grado 3º que establece en los artículos 8.8.6 y 8.8.7 de las Normas Urbanísticas una separación al lindero lateral de 3 metros y un retranqueo de 4 metros permitiendo en el primero de los artículos citados que la edificación pueda adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar en hilera o adosada en las condiciones recogidas en el artículo 6.3.13 de las NNUU.

El citado artículo regula la posibilidad de adosamiento de acuerdo con 4 condiciones:

- Cumpliendo las condiciones que establezca la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.
- Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas.
- Mediante proyecto conjunto.
- Con acuerdo de adosamiento con los propietarios de las parcelas colindantes. Inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, de forma general cualquier intervención que se realice en la vivienda unifamiliar existente deberá cumplir las condiciones de separación a lindero y retranqueo establecidas en los citados artículos 8.8.6 y 8.8.7 de las NNUU o adosarse en las condiciones recogidas el artículo 6.3.13 de las NNUU.

Ahora bien, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 24 apartado 4 que:

“Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.”

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien **permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones**, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.”

Por su parte la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, establece en su Disposición Adicional única “Ascensores en suelo privado” que:

- *“Las disposiciones y condiciones generales de instalación de torres de ascensores con ocupación del espacio público reguladas en los títulos I y II de esta ordenanza **serán de aplicación a la instalación de torres de ascensores en suelos privados**, salvo las específicas para ocupación del espacio público, una vez constatada la imposibilidad técnica de su instalación en el interior de la edificación”.*

Por lo tanto, la instalación de torres de ascensor en espacios libres privados están, igualmente, sometidas a los Títulos I y II de la misma salvo las determinaciones que afecten expresamente a las condiciones de espacio público, por lo tanto le es de aplicación el artículo 5 “Justificación y condiciones del emplazamiento” que indica:

- *“**No serán de aplicación a las torres de ascensor las condiciones de posición** de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal”.*

En base a lo cual cuando no resulte viable otra solución para garantizar la accesibilidad universal podrá situarse la torre sin respetar las condiciones de separación a lindero establecidas, y por lo tanto es posible la implantación de la torre sin necesidad de acuerdo de adosamiento previo.

Esto, que es así en pro de la accesibilidad universal, no implica que no deba valorarse el perjuicio a terceros, por lo que debe plantearse aquella solución de ocupación y ubicación estrictamente necesaria para que potenciando la accesibilidad universal de la edificación el perjuicio para los colindantes sea el menor posible.

Dicha consideración de la afección a terceros queda recogida en el Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes” del DB SUA del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación, en el Anejo B “Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas” cuando establece dentro de los criterios generales de proyecto que a la hora de elegir la alternativa de proyecto *“se debe tener en cuenta la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, **teniendo en cuenta la afección a terceros** y a las condiciones de seguridad,*

habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación”.

En cuanto a la prioridad de ubicación del ascensor la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad en el apartado 3.2.3.1. Criterios generales, mejora de los ascensores existentes e instalación de ascensores en edificios existentes establece lo siguiente:

“Las posibles ubicaciones para la implantación del ascensor serán las siguientes, dando prioridad a aquella ubicación que produzca la menor afección al dominio público, a los elementos protegidos y a las condiciones de seguridad e higiénicas de los locales y viviendas:

- *En zonas comunes del interior de la edificación, incluso con las posibilidades de reducción de los parámetros de la escalera previstos en los apartados B.4.2. y B.4.3. del Documento de Apoyo.*
- *Los patios de parcela, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid nº 14.*
- *Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo privado.*
- *Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo público en los supuestos previstos en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, cuando los emplazamientos anteriores sean inviables técnicamente”.*

Por lo tanto, a la vista de los documentos citados, lo primero que hay que comprobar es la no viabilidad en el interior de la edificación y una vez que se ha comprobado esto iríamos a la disposición en el espacio libre de parcela y como último recurso al espacio público. Esta primera comprobación, según se indica en la consulta planteada, ya se justificó a la hora de solicitar la licencia de reestructuración concedida, por lo que se admitió en la misma la ubicación de la torre en el espacio libre de parcela.

Ahora bien, la propia solución de ubicación de la torre presentada por el solicitante para la concesión de la licencia y aprobada en la misma, distanciándola 1,20 respecto al muro medianero, demuestra que existe una solución que causa una menor afección al colindante.

Por lo tanto se considera que si bien es viable la implantación de la torre de ascensor en el espacio libre de parcela sin dar cumplimiento a las condiciones de separación a lindero respecto a la parcela colindante, previa justificación de que no es viable en el interior, se debe plantear la solución que genere una menor afección para los colindantes, que debe de ser la ya valorada en la licencia que ampara la torre de ascensor que se separa 1,20 del muro medianero, no siendo admisible por lo tanto la solución planteada en la nueva solicitud de licencia dado que disminuye totalmente las condiciones de separación a lindero con el colindante, salvo que se diera cumplimiento a alguna de las condiciones recogidas en el artículo 6.3.13 para permitir el adosamiento.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación con consulta planteada sobre la solicitud de licencia para legalizar la disposición de una torre de ascensor en el espacio libre de una parcela en la que se sitúa una vivienda unifamiliar existente en el nº 9 de la calle de Arandiga, y que difiere de la solución aprobada en la licencia de reestructuración anteriormente concedida, se considera que:

- La torre de ascensor planteada para dar accesibilidad universal a una vivienda unifamiliar existente, previa justificación de la no posibilidad de ubicación en el interior de la misma, podrá disponerse en el espacio libre y si no hay otra solución posible puede no dar cumplimiento a las condiciones de posición exigidas respecto a la parcela colindante, sin necesidad de Acuerdo de adosamiento previo. En estos términos se concedió la licencia de reestructuración parcial tramitada en expediente nº 109/2016/4188, según se indica en la consulta planteada.
- La afección a terceros de la torre de ascensor debe ser la menor posible y por lo tanto no mayor de la que genera la solución aprobada en la licencia anteriormente citada y planteada por el propio solicitante de la misma, es decir una separación de la torre al muro colindante de 1,20 m.
- Para que fuera viable la nueva ubicación planteada, adosada al lindero medianero, debería darse cumplimiento a alguno de los supuestos recogidos en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas.