

Ref: Cu 12-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor adosado a la fachada lateral de una vivienda unifamiliar existente ocupando el espacio de separación a lindero.

Con fecha 16/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza, en referencia a una solicitud de licencia presentada en el mismo, para la instalación de un ascensor adosado a la fachada lateral de una vivienda unifamiliar existente, situada en una parcela regulada por la Norma Zonal 8 grado 2º, ocupando dicha instalación el espacio de separación a lindero con la parcela colindante.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid Norma Zonal 8

Licencias Urbanísticas:

- Licencia de nueva planta para la construcción de vivienda unifamiliar concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo en fecha 4 de diciembre 1974

Acuerdos:

- Acuerdos nº 14, 287, 291 y 328 de la Comisión de Seguimiento del Plan General

Instrucciones:

- 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 50/2008, 60/2009, 70/09, 73/09, 81/09, 87/09 97/09, 77/10, 4/11, 21/11, 26/11, 37/11 y 63/11 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 parte del Gerente del Distrito de Hortaleza, en base a una solicitud de licencia presentada en su Distrito y tramitada con número de expediente 118/2012/00745, relativa a la instalación de un ascensor en la fachada lateral de una vivienda unifamiliar existente ocupando el espacio de separación al lindero con la parcela colindante.

La construcción de dicha vivienda unifamiliar se encuentra amparada en una licencia de obra mayor concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo en fecha 4 de diciembre de 1974, anterior al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La parcela en la que se sitúa la vivienda unifamiliar objeto de la consulta es una parcela en esquina con frente a la calle de El Tato y a la Avenida de Carondelet, regulándose en la actualidad por la Norma Zonal 8 grado 2º nivel a del vigente Plan General, por lo tanto con dos linderos laterales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

El artículo 8.8.6.b) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M establece una separación a lindero lateral de 5 metros, no admitiéndose el adosamiento en dicho grado. Ahora bien, dicho aspecto ha sido interpretado por la Comisión de Seguimiento del Plan General, que en su Acuerdo número 328 indica que:

“En parcelas ubicadas en la Norma Zonal 8, grado 2º, nivel a, no será posible el adosamiento a linderos ni, por tanto, la edificación pareada, salvo que se trate de parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, a las que será de aplicación el artículo 8.8.4.2 c) de las Normas Urbanísticas.”

Dado que la licencia de nueva planta, y por lo tanto la parcela es anterior a la entrada en vigor del vigente Plan General debemos de estar a lo dispuesto en el citado artículo 8.8.4.2.c) que es lo siguiente:

“En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º”

Por lo tanto las condiciones de posición aplicables a la parcela en cuestión serán las establecidas por las Normas Urbanísticas para la Norma Zonal 8 grado 3º, que en cuanto a separación mínima a linderos laterales, es de 3 metros conforme a lo indicado en el artículo 8.8.6.c)

De acuerdo con la documentación obrante en la solicitud de licencia, la fachada de la edificación existente en la zona en la que se pretende situar el ascensor, se dispone a 3 metros del cerramiento de separación del lindero lateral, por lo que el ascensor se ubica en el espacio mínimo de separación a lindero.

Debemos tener en consideración que dado que dicha fachada no es continua y dispone parte de la edificación actual amparada en licencia, a menos de 3 metros del lindero, se trata de un edificio en situación de fuera de ordenación relativa, por lo que el régimen de obras será el establecido en el artículo 2.3.3 apartado. 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el caso concreto planteado, la instalación de ascensor corresponde a una obra de reestructuración puntual, de acuerdo al artículo 1.4.8.3 apartado d ii) de las Normas Urbanísticas del Plan General, que supone menos del 50% de la superficie edificada del edificio, por lo que se incluye dentro de las obras admisibles en un edificio fuera de ordenación relativa de acuerdo con el artículo 2.3.3 apartado 2 de las citadas Normas, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad, criterio éste ya considerado en distintas consultas de esta Secretaría Permanente, 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.

Una vez considerada admisible la obra que conlleva la actuación solicitada, en lo referente a la ocupación del espacio mínimo de separación a lindero, la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo número 287 establece:

- 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, siempre que se respeten las separaciones mínimas a linderos de las fincas colindantes, y podrían concederse sin respetar dichas separaciones mínimas a linderos, previa exigencia, o bien de Acuerdo con los propietarios de la finca colindante afectada, 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 grado 3º que muestra unas condiciones idénticas con la citada para la Zona 8 4º, tanto en lo referente al uso característico, vivienda unifamiliar en ambas, como en los parámetros de posición, separación a lindero mínima de 3 metros, separación a lindero testero 2H/3 con mínimo de 4 metros , posibilidad de adosamiento en las condiciones del artículo 6.6.13 apartados 2 y 4 , y retranqueo mínimo de 4 metros, por lo que se considera adecuado hacer extensivos los citados Acuerdos de la Comisión al caso que nos ocupa.

En la Consulta 63/11 resuelta por esta Secretaría Permanente se aplicó la misma consideración para hacer extensivo el contenido de los citados Acuerdos a una vivienda unifamiliar incluida en el ámbito del API 20.06, que remite a una Norma Zonal 8 grado 3º del Plan General de 1985.

No obstante, en este caso concreto de la vivienda unifamiliar situada en la calle del Tato nº 1, a la vista de las dimensiones tanto de la parcela como de la edificación, así como la distribución de esta última se consideraría una mejor solución dadas las posibilidades existentes, situar la torre de ascensor o bien en el interior de la edificación existente, o bien en otra ubicación del espacio libre de parcela en el que no se ocupen las franjas de separaciones mínimas obligatorias.

Si una vez analizadas las posibles alternativas a la solución presentada, se optase por continuar con la misma, disponiendo la instalación de ascensor en el espacio de separación a lindero, se debería desarrollar exclusivamente el ascensor y no así el cuarto de

instalaciones, que de ser necesario, se dispondrá o bien en el interior de la propia edificación o bien enterrado.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera adecuado hacer extensivo a las viviendas unifamiliares reguladas por la Norma Zonal 8 grado 3º del Plan General vigente, el Acuerdo 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que extiende el ámbito de aplicación del Acuerdo 287 a la Norma Zonal 8 grado 4º, dadas las coincidencia normativa existentes entre ambos grados, en cuanto al uso característico y condiciones de posición. En el caso de no respetar las separaciones mínimas a linderos, será condición imprescindible y previa para la concesión de la licencia solicitada que exista o bien acuerdo de los titulares de las parcelas colindantes, o bien tramitación previa de Estudio de Detalle.

En el caso concreto de la vivienda unifamiliar situada en la calle del Tato nº 1 dada la configuración y dimensiones de la parcela así como la distribución y dimensiones de la vivienda se recomienda buscar soluciones alternativas para disponer el ascensor en el interior de la edificación existente o bien en el espacio libre, sin ocupar espacios mínimos de separaciones a linderos. En el supuesto de continuar con la solución presentada se considera admisible situar el ascensor en el espacio de separación a lindero, suprimiendo de dicha posición el cuarto de instalaciones proyectado, y en todo caso, se deberá exigir previamente a la concesión de la licencia, Acuerdo de los titulares de las parcelas colindantes, o bien tramitación previa de Estudio de Detalle.

Madrid, 18 de abril de 2012