



Ref: CU 30-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas referente a la viabilidad de la ampliación de terrazas propuesta dentro de la intervención para incorporar una torre de ascensor en el edificio existente sito en C/ San Claudio nº 61.

Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores. Usos urbanísticos. NZ 3.

Con fecha 14 de septiembre de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la viabilidad de la ampliación de terrazas propuesta dentro de la intervención para incorporar una torre de ascensor en el edificio existente sito en C/ San Claudio nº 61.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* 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 (PGOUM). Norma Zonal 3 "Volumetría específica".
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM de 1985). Área de Planeamiento Diferenciado 14.03 "Palomeras Sureste" (APD 14.3).

Ordenanzas:

- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial (Ordenanza de ascensores).

Licencias:

Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1968/750 concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 12 de febrero de 1968.

HECHOS

En el Distrito de Puente de Vallecas se tramita, en expediente nº 114/2016/4596, solicitud de licencia para la incorporación de una torre de ascensor sobre suelo público adosada a la fachada del edificio residencial existente sito en el nº 61 de la c/ San Claudio, carente en la actualidad de esta dotación preceptiva.

El edificio de referencia, construido al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1968/750, se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, alojando cuatro viviendas en cada una de las plantas de pisos (dieciséis viviendas en total), además de locales comerciales en la planta baja. En sus fachadas principal y posterior, ocupando, aproximadamente, tres cuartas partes (3/4) de su longitud, el edificio cuenta con elementos volados de un metro (1,0 m) de saliente, que se configuran mediante la combinación de cuerpos volados cerrados y terrazas. La caja de escalera, de dos tramos de ida y vuelta con meseta intermedia y vertida a la fachada posterior, es interior a los cuerpos salientes citados, de forma que, en cada planta, entre la caja de escalera y el exterior se interponen terrazas que corresponden a una vivienda.

La incorporación de la torre de ascensor para resolver la accesibilidad del edificio necesita la modificación del trazado de la escalera con ampliación de su caja hacia el exterior, con la consiguiente demolición de las terrazas que ahora se disponen por delante de ella. El proyecto inicialmente presentado a trámite de licencia contemplaba la eliminación de las zonas de terrazas comentadas; sin embargo, en escrito y documentación anexa presentado en fecha 11 de noviembre de 2016, la comunidad de propietarios plantea, con la finalidad de no reducir la superficie de las viviendas afectadas, la posibilidad de compensar las zonas de terrazas a demoler con la ampliación de las que se mantienen, incrementando en un metro su saliente. Respecto de la viabilidad urbanística de la propuesta indicada, el Distrito interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias.



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:

Puesto que las torres de ascensores no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen (artículo 3 de la Ordenanza de ascensores), si se concluyera que las terrazas ampliadas forman parte de la torre de ascensor no existiría problema para su autorización; sin embargo, a pesar del concepto amplio de torre de ascensor considerado en el artículo 3 de la Ordenanza de ascensores, tal conclusión debe descartarse. Efectivamente, en las torres de ascensores, según lo definido en el artículo 3 de la Ordenanza de ascensores, se integran, además del espacio necesario para el recinto del ascensor, su maquinaria y las plataformas de embarque y desembarque, otras superficies complementarias, pero éstas son, exclusivamente, las necesarias para la comunicación entre esas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación, función ésta que no concurre en las zonas de terrazas que se propone ampliar, la cuales son exteriores a la propia torre de ascensor y de uso privativo.

Descartado que la ampliación de las terrazas pueda autorizarse como parte integrante de la torre de ascensor, debe analizarse su posible viabilidad a la vista de las condiciones de la normativa urbanística. El PGOUM incluye al edificio en estudio en el ámbito del grado 2º de la Norma Zona 3, en el que las obras de nueva edificación (artículo 8.3.10.c de las Normas Urbanísticas del PGOUM), se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al vigente Plan General que pueden complementarse, siempre que no resulten contradictorias con ellas, por las establecidas para el grado 1º (artículo 8.3.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM). Luego, las condiciones normativas de aplicación a la ampliación de terrazas propuestas serían las del Área de Planeamiento Diferenciado 14.03 "Palomeras Sureste", en cuyo ámbito se incluía el edificio en estudio en el PGOUM de 1985, complementadas con las establecidas para el grado 1º de la Norma Zonal 3.

Como la Normativa del APD 14.3 no regula específicamente los salientes en las fachadas de los edificios, puede aplicarse, sin entrar en contradicción con ella, lo establecido para el grado 1º de la Norma Zonal 3 en el artículo 6.3.5.3.d de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que posibilita en actuaciones de reconfiguración de fachadas en edificios existente el incremento de volumen, en una magnitud equivalente a la que podría desarrollarse mediante miradores autorizados según el artículo 6.6.19.1.d de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sin que el volumen resultante de la ampliación pueda superar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores. Sin embargo, la disposición normativa citada tampoco posibilita la ampliación pretendida, puesto que tanto el saliente como la longitud (1,0 m y 3/4 de la longitud de fachada) de los cuerpos salientes existentes en el edificio en estudio ya superan por sí mismos a los máximos permitidos para los miradores (0,75 m y 1/4 de la longitud de la fachada).



CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Control de la Edificación, en relación con la viabilidad de la ampliación de terrazas propuesta dentro de la intervención para incorporar una torre de ascensor en el edificio existente sito en el nº 61 de la c/ San Claudio, se estima que:

- No es admisible la ampliación de terrazas propuesta para compensar la superficie de éstas que es necesario demoler para incorporar la torre de ascensor puesto que, por un lado, las terrazas son elementos privativos que no forman parte de la torre de ascensor (artículo 3 de la Ordenanza de ascensores) y, por otro, el saliente de las terrazas ampliadas rebasaría el área de movimiento máxima que puede autorizarse en actuaciones de reconfiguración de fachadas en la Norma Zonal 3 (artículo 6.3.5.3.d de las Normas Urbanísticas del PGOUM).

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 14 de mayo de 2018