

Ref.: c.u. 60 /2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina relativa a la instalación de ascensores con reordenación de superficies y variación del perímetro de las plantas en Norma Zonal 3 grado 1º.**

Con fecha 10 de junio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la instalación de ascensores con reordenación de superficies y variación del perímetro de las plantas en Norma Zonal 3 grado 1º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

**Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Modificación Puntual del Plan General (A. D. 2 de octubre de 2008) que autoriza la instalación de torres de ascensor en ámbitos de zonas verdes y vías públicas

**Acuerdos:**

- Acuerdos nº 14, 121, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

**Instrucciones:**

- Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo.

**Informes:**

- Consultas urbanísticas 39/2000, 32/2001, 5/2003, 10/2004 y 33/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consulta urbanística 50/2008 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

### CONSIDERACIONES

El Distrito de Latina formula consulta sobre la viabilidad, en Norma Zonal 3 grado 1º, de una actuación consistente en la instalación de un ascensor en el patio de un edificio existente, que se acompaña de la reordenación de superficies y variaciones del perímetro de las plantas.

En el caso planteado, la incorporación del ascensor obliga a la demolición de parte de los tendederos de dos de las viviendas de cada planta del edificio, por lo que se plantea modificar la zona de cocina y tendedero de las viviendas afectadas, compensado la superficie perdida con la introducción del ascensor.

El análisis del supuesto planteado debe basarse en la decidida apuesta que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid hace para facilitar la incorporación de ascensores en los edificios existentes carentes de esta dotación, siguiendo los principios de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, Ley Estatal 51/2003, Decreto 13/2007 y Real Decreto 505/2007) Esta apuesta se plasma en el apartado 2 del artículo 6.7.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que autoriza la ubicación de ascensores en los patios de parcela existentes, y en la reciente Modificación Puntual del Plan General, aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2008, que permite la incorporación, en ámbitos de zonas verdes y vías públicas, de torres de ascensores adosados a las fachadas de los edificios residenciales que carecen de ellos. Asimismo, toda la labor interpretativa realizada sobre la materia durante la vigencia del Plan General, partiendo de esa apuesta, pretende facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes. En esta línea se pueden citar los Acuerdos nº 14, 121, 287 y 291 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, las Consultas 39/2000, 32/2001, 5/2003, 10/2004 y 33/2007 resueltas por Dirección General de Coordinación Territorial y la Consulta 50/2008 informada por esta Secretaría Permanente.

Dos de las Consultas citadas (la 32/2001 y la 44/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial) se refieren al encuadre del tipo de obra consistente en la instalación de un ascensor adosado a fachada. En ambas se concluye que este tipo de actuación es una obra de reestructuración puntual y también exterior, de acuerdo con las definiciones del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Además, en la Consulta 44/2007, se afirma que, por esa razón, la instalación de ascensores en fachadas es una obra permitida en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º.

Es obvio que la instalación de un ascensor adosado a fachada raramente consistirá exclusivamente en la construcción del recinto por el que discurre el camarín. Normalmente la actuación comprenderá, además de la construcción de ese recinto, la realización y modificación de otros elementos (variación de trazados de escaleras, formación de mesetas, etc.) Por ello, la Modificación Puntual del Plan General de 2 de octubre de 2008, entiende como "torre de ascensor" la construcción auxiliar en la que se integran, además del espacio necesario para la maquinaria y el espacio por el que se desplaza el camarín, las plataformas de embarque y desembarque, así como las superficies complementarias que fuera imprescindible disponer para establecer las comunicaciones entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical del edificio existente.

Debe asumirse, por tanto, que la instalación de ascensores en fachada son actuaciones que comprenden, aparte de la ejecución del recinto del camarín, la de todos los elementos necesarios que la hagan posible y garanticen la correcta funcionalidad de la instalación. Entre estas actuaciones secundarias pueden estar incluidas, cuando resulten necesarias, las pequeñas modificaciones en el perímetro de las plantas y el acondicionamiento de las viviendas afectadas, sin que por ello la actuación principal pierda su carácter de obra de reestructuración puntual.

Ahora bien, para que la actuación en su conjunto pueda considerarse como una obra reestructuración puntual, es imprescindible que las actuaciones secundarias estén motivadas por la incorporación del ascensor y que, en todo caso, no impliquen incremento de la superficie construida original del edificio. Cumplidas estas condiciones, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 8.3.5, la actuación sería permitida en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º.

### CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Las actuaciones consistentes en la instalación de ascensores en fachada son obras de reestructuración puntual autorizadas en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, aunque incluyan la reordenación de superficies y variaciones del perímetro de las plantas, siempre que estas actuaciones secundarias estén motivadas por la incorporación del ascensor y que, en todo caso, no impliquen incremento de la superficie construida original del edificio.

Madrid, 14 de octubre de 2009

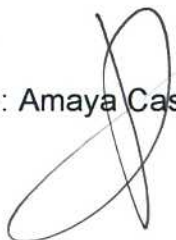
EL ASESOR TÉCNICO



Fdo: Raúl Vega Alonso

Vº Bº  
LA JEFA DE SERVICIO DE  
LA SECRETARÍA PERMANENTE

Fdo: Amaya Casado Echarren



CONFORME:  
EL SECRETARIO PERMANENTE

Fdo: Javier del Palacio Fernández-Montes

