

Ref: c.u 28/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa, relativa a la consideración y cómputo del incremento de superficie del núcleo de comunicación vertical, para la instalación de un ascensor en fachada.**

Con fecha 20 de abril de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa, relativa a la instalación de un ascensor en la fachada de un edificio, incrementando la superficie construida del núcleo de comunicación vertical del mismo.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

#### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Modificación Puntual del Plan General (AD 2/10/2008) 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 nº 39/2000, 32/2001, 5/2003, 10/2004 y 33/2007 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consultas Urbanísticas nº 50/2008, 60/2009, 70/2009, 73/2009 y 87/2009 y 97/2009 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.
- 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 el Distrito de Moncloa en base a una serie de solicitudes de licencias, presentadas en el mismo, para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes, indicándose en dicho informe que las citadas solicitudes se amparan en la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, de lo que se desprende que en todos los casos se trata de ascensores que ocupan espacios públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 apartado 2º de dicha Instrucción.

Las soluciones técnicas adoptadas en las mencionadas solicitudes, con el fin de conseguir accesibilidad a las viviendas existentes, requieren incrementar la superficie construida del núcleo de comunicación vertical del edificio, planteándose en la consulta la viabilidad de dichas actuaciones al tratarse de una ampliación de superficie, y su computo o no a efectos de edificabilidad y ocupación.

Basándose en la decidida apuesta en este sentido hecha por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en los principios inspiradores de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, esta Secretaría Permanente, en la resolución de las consultas urbanísticas sobre la materia que se han sometido a su conocimiento, ha manifestado, clara y reiterativamente, su criterio a favor de facilitar al máximo la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación.

En concreto en la Consulta Urbanística 60/2009 de esta Secretaría Permanente, a la que se hace referencia en el informe técnico del Distrito, relativa a la reordenación de superficies y variación del perímetro de las plantas para la instalación de ascensores, se concluye que:

“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”.

Posteriormente se resolvió por parte de esta Secretaría la Consulta Urbanística 97/2009, a solicitud del Distrito de Ciudad Lineal, referente al mismo supuesto planteado en la consulta que nos ocupa, es decir la instalación de un ascensor con modificación e incremento de superficie del núcleo de comunicación vertical de un edificio, que en este caso, ocupaba un espacio privado.

En esta última se especifica que la cautela incluida en la Consulta 60/2009 de no incrementar la superficie construida original del edificio solo pretende evitar, que al amparo de la instalación del ascensor, se obtenga un mayor aprovechamiento urbanístico, concluyendo lo siguiente:

“En las actuaciones consistentes en la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, cuando la ejecución de la única solución técnicamente factible para suprimir las barreras arquitectónicas del edificio lo requiera, son admisibles actuaciones secundarias que incrementen la superficie construida del edificio, sin que por ello la actuación pierda el carácter de obra de reestructuración puntual y sin que el incremento de superficie compute a efectos de edificabilidad ni de ocupación.”

Dicho criterio, es de plena aplicación al supuesto planteado por el Distrito de Moncloa en esta consulta, tanto si la torre de ascensor proyectada se sitúa ocupando espacio privado como público.

En cuanto a la segunda cuestión planteada en el informe técnico, referente a la inclusión de dicho edificio en un Conjunto Homogéneo de edificios de similares características, y la emisión del correspondiente informe previo recogido en el artículo 14 de la Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, como ya se comunicó al Distrito en nota de servicio interior, será resuelto por esta Secretaría Permanente, en expediente independiente.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

En las actuaciones consistentes en la incorporación de ascensores en edificios existentes que carecen de esa dotación, cuando la ejecución de la única solución técnicamente factible para suprimir las barreras arquitectónicas del edificio lo requiera, son admisibles actuaciones secundarias que incrementen la superficie construida del edificio, sin que por ello la actuación pierda el carácter

de obra de reestructuración puntual y sin que el incremento de superficie compute a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Madrid, 20 de Septiembre de 2010