



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE LATINA  
**FECHA RECEPCIÓN:** 17 de septiembre de 2007  
**ASUNTO:** Instalación de ascensor en fachada de edificio

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*A la vista de la consulta planteada por D. Falconeri Prieto Robleda como Presidente de la Comunidad de Propietarios de la finca nº 143 de la c/ Los Yébenes, referente a la posibilidad de instalación de un ascensor exterior a la edificación, ante la imposibilidad de ejecutarlo en su interior por carecer la escalera de hueco adecuado para ello y tampoco disponer de patios interiores; se ha de hacer la siguiente consideración:*

*Para la ejecución de este ascensor se parte de la necesidad de crear un cuerpo de edificación exterior a la edificación al objeto de poder alojar la necesaria modificación del acceso al portal de la finca, así como al propio ascensor; con unas dimensiones aproximadas de 3,60 x 2,40 m.*

*Si bien para la instalación de ascensores en edificios existentes se están facilitando la mayoría de las posibilidades planteadas al objeto de permitir su implantación, como su instalación en patios interiores a unas distancias excesivamente próximas a las ventanas de las viviendas; la instalación en los huecos de escaleras de unas cabinas con unas dimensiones extremadamente pequeñas; et. En el presente caso se plantea la duda de que si al estar enclavado el edificio dentro de la NZ 3.1.a, pudiera ser considerado este cuerpo de edificación como una obra de ampliación y en consecuencia no poder ser autorizada en función de lo establecido en el art. 8.3.5.3.c de las NN.UU: del PGOUM/97.*

*Es criterio de quien esto suscribe que en aras de facilitar la dotación de este tipo de instalaciones en edificios existentes y una vez demostrada su posibilidad de implantación en otro lugar de la edificación y de cara a la eliminación de barreras arquitectónicas; se podría seguir considerando este tipo de obra como de reestructuración puntual, según el art. 1.4.8.3.d.ii de las NN.UU., es decir, igual que en el resto de los casos que normalmente se vienen planteando.*

*Por otro lado se considera que en el caso de que el edificio no fuese aislado sino, como lo es el presente, que formase parte de un conjunto edificatorio formado por varios portales, cuatro en este caso; se debería exigir, al menos, un proyecto de edificación que garantizase un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico; según lo establecido en el art. 6.10.6.1 de las NN.UU. Estimándose que no tendría por que ser de ejecución simultánea, pero sí al menos el que este proyecto fuese ratificado por el conjunto de las Comunidades que integran ese conjunto edificatorio; creándose*



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

*el compromiso de que cuando cada una de esas Comunidades fuesen a ejecutar su ascensor, deberá serlo, obviamente, conforme al proyecto presentado.*

*Aquí surge el problema común, que es muy frecuente, que en un conjunto de varias comunidades suele existir alguna que se niega a la firma de ese proyecto o conformidad: No solo en este caso de ascensores sino también en el caso de aplicación de morteros monocapas en fachadas de edificios constituidos por dos o mas portales.*

*Se plantea la posibilidad de poder ser autorizada la ejecución de la obra a la Comunidad interesada en ello y que la que ahora no autoriza sepa que cuando lo ejecute lo deberá hacer conforme lo aprobado por la otra u otras comunidades. ¿Sería factible esta posibilidad?*

*En el caso que es objeto de la consulta se plantea también que para la ejecución de estos ascensores es necesario el modificar el trazado de las aceras y calzadas. Al tratarse, en principio, de espacios libres privados, al encontrarse al interior de la alineación verde en la NZ 3.1.a y una vez que por parte de Patrimonio del Suelo se certifique que no existe ningún tipo de cesión al municipio, ¿sería suficiente con verificar las condiciones de accesibilidad de los vehículos de emergencia a las edificaciones establecidas en el vigente CTE-DB.SI; cumplimiento del Reglamento Técnico de Desarrollo de la Ley 8/93 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas), o ¿sería de aplicación alguna otra normativa?*

*Estimándose que deberá ser remitida la consulta al Departamento de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial para la iniciación del correspondiente informe.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el Adjunto al Jefe del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Latina, se informa de lo siguiente:

La Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) con la intención de favorecer la accesibilidad así como la supresión de barreras arquitectónicas ha adoptado distintos acuerdos (14, 121, 287 y 291) con un contenido claramente flexibilizador de las NN.UU. que faciliten la instalación de ascensores en edificios existentes. Por otra parte la *Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General relativa a la posibilidad de autorizar en ámbitos de zonas verdes y vías públicas colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, la implantación de torres de ascensores*, con aprobación inicial de fecha 13 de septiembre de 2007, plantea la consideración de las torres de ascensores como instalaciones adosadas al servicio de



los edificios, pero no integrantes de los mismos, con lo que su implantación no afectada a la calificación del suelo sobre el que se sitúan ni se condiciona a parámetros formales de los edificios.

La instalación de un ascensor en un edificio existente es una obra de reestructuración puntual tal como define expresamente el artículo 1.4.8 de las NN.UU. del Plan General. Cuando dicha instalación se realiza por la fachada del edificio la obra es asimismo exterior (consultas nº 39/2000 y 32/2001 del Servicio de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial)

Por todo ello se considera, en coherencia con los Acuerdos mencionados y con el planteamiento de la Modificación en trámite de las Normas Urbanísticas mencionada que **la obra de instalación de ascensor en las condiciones señaladas en la consulta, hay que contemplarla como vinculada a la instalación de una dotación del edificio, que no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico y que puede considerarse como una obra admisible en el ámbito de la Norma Zonal 3.**

**En relación con la segunda cuestión** planteada hay que señalar que la instalación de ascensores en la fachada de los edificios suponen un importante impacto urbano. Por ello en determinadas situaciones en las que la instalación se realiza en edificios con varios núcleos de comunicación o ubicados en ámbitos que constituyen conjuntos homogéneos de suficiente entidad, **con base en lo señalado en el artículo 6.10.6 de las NN.UU. podrá solicitarse un proyecto conjunto o bien requerir la adecuación en situación, materiales u otros parámetros que se consideren, de las posteriores instalaciones a una propuesta que ya haya sido aprobada.**

### **Tercera cuestión:**

La finca objeto de consulta se encuentra en suelo clasificado como urbano común, regulado por la Norma Zonal 3 en su grado 1º, en dicho suelo el Plan General exclusivamente define alineaciones oficiales en volumetría específica, las cuales conforme indica el artículo 6.2.5 de las NN.UU. *“no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacio libre de uso público”*. Por lo tanto pueden presentarse dos posibilidades:

- A. Que la vía sea de titularidad y uso público. En este caso la licencia no puede concederse en tanto no se apruebe definitivamente la *Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General relativa a la posibilidad de autorizar en ámbitos de zonas verdes y vías públicas colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, la implantación de torres de ascensores* que se encuentra en tramitación.



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

B. Que la vía sea de titularidad privada y uso público. En este caso se podrá autorizar la instalación con base en el Acuerdo nº 121 adoptado por la CSPG en su sesión de fecha 24 de noviembre de 1999 en el que se contempla la posibilidad de la instalación de ascensores en espacios libres de propiedad privada pero de uso público, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que sea la única solución posible
- Que no impida la evacuación a otros locales ni su evacuación
- Que no se perjudique el tránsito de los vehículos municipales de recogida de basura , servicio de bomberos , ambulancias, etc.

A dichas condiciones y en concordancia con las propuestas en la *Modificación de las Normas Urbanísticas* mencionada se considera que se deben incorporar:

- Que no se derive deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la vía afectada. En el caso concreto de la consulta podría valorarse la modificación en la disposición de las plazas de aparcamiento a fin de evitar que la acera en las ubicaciones en las que se plantea la instalación de los ascensores sobresalga de la franja de aparcamiento
- Que no afecte a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Para la determinación de la titularidad será preciso informe de la Subdirección General de Patrimonio Municipal del suelo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

En cuanto a la normativa a considerar, tratándose de un viario privado se encuentra:

La ley 8/93 sobre promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como su desarrollo reglamentario en el Decreto 13/2007.

El DB-SI seguridad contra incendios, no admitiéndose obras que puedan menoscabar las condiciones existentes, cuando éstas fueran menos estrictas que las contempladas en el DB-SI.



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

*“Visto el anterior informe relativo a instalación de ascensor en fachada de edificio, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

De acuerdo con la propuesta que antecede se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.