

Ref: c.u. 21/11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito Moratalaz en relación con la licencia de primera ocupación y funcionamiento de las torres de ascensores en terreno privado.**

Con fecha 08 de marzo de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito Moratalaz relativa la necesidad de licencia de primera ocupación y funcionamiento de las torres de ascensores instaladas en dominio público o zona verde, planteando la extensión de este criterio a las instaladas en terreno privado.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

- *Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de la Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid –LPASBA- (B.O.C.M., nº 152, de 29 de junio de 1993, págs. 3 a 13).*
- *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997.*
- *Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004.*
- *Modificación Puntual 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 adosadas a las fachadas de los mismos, de 2 de octubre de 2008 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Publicación del texto íntegro: en BOCM Num. 281, de 25 de noviembre de 2008.*
- *Instrucción 4/2008, de 10 de noviembre, de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a los criterios, condiciones y procedimiento para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes de carácter residencial.*

### CONSIDERACIONES

Desde el distrito de Moratalaz se plantea la posibilidad de hacer extensible a las torres de ascensores adosadas a fachadas de edificios existentes de carácter residencial en terreno privado la exigencia de obtener con carácter previo a su

puesta en marcha, la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que se encuentra recogida en el artículo 16 de la Instrucción 4/2008 en relación con estas instalaciones en zona verde o dominio público.

Este precepto determina que *“Con carácter previo a la puesta en marcha de la instalación autorizada, el titular de la licencia deberá solicitar licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.”*

Sin embargo el artículo 59.3 de la OMTLU es taxativo al contemplar los supuestos que requieren este tipo de licencias, citando “las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, las transformación en viviendas de locales comerciales y las nuevas implantaciones de actividades que se transmiten por el procedimiento ordinario en cualquiera de sus modalidades”. Lo cierto es que de esta regulación no se deduce formalmente la obligación de obtener la licencia de funcionamiento y primera ocupación para las torres de ascensores, ya sea en terreno privado o en dominio público o zona verde.

La Instrucción 4/2008, cuyo ámbito de aplicación afecta únicamente a la vía pública y a las zonas verdes, se dictó tras la aprobación definitiva de la *Modificación Puntual del Plan General, relativa a la posibilidad de autorizar, en ámbitos de zonas verdes y vías públicas colindantes con edificios residenciales, carentes de ascensor, la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos. Se optó por implantar un mayor control de estas instalaciones con el fin de garantizar su adecuado funcionamiento al suponer un nuevo volumen edificatorio con una incidencia especial sobre el dominio público, sobre el que potencialmente transitan los ciudadanos.*

La Memoria de esta *Modificación Puntual del Plan General*, si bien no calificaba taxativamente la obra para la instalación de las torres de ascensores, las asimilaba a obras de nueva planta por suponer un nuevo cuerpo en la edificación ya existente y con la finalidad de ajustarlas al ámbito de aplicación de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de la Barreras Arquitectónicas.

El artículo 26 de esta Ley, relativo a la Accesibilidad en los edificios de uso privado, hace referencia con carácter exclusivo a *“los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor (que en nuestro caso serán los que reúnan las condiciones establecidas en al artículo 6.8.13 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid)”*.

Esto ha sido interpretado como una limitación de la Ley 8/93, al entender que resulta de aplicación únicamente a las obras de nueva edificación, motivo por el que en la Memoria de la modificación del Plan antes referida, se optara por equipararlas a las obras de nueva planta para que fueran aplicables las determinaciones objetivas

previstas en la referida Ley, las cuales venían a regular un mayor compromiso con la supresión del barreras arquitectónicas.

Hay que tener en cuenta que en el momento de la aprobación de la modificación del Plan General así como de la Instrucción 4/2008, no se había aprobado Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB-SUA), cuya entrada en vigor para obras de nueva edificación y reforma sería el 12 de septiembre de 2010, y de aplicación en edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables, a partir del 1 de enero de 2019.

Por ello, así como por su encaje en la definición que de este tipo de obras se hace en el artículo 1.4.8 apartado d) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el artículo 3.3 de la Instrucción 4/2008, definió este tipo de obras para la implantación de las torres de ascensores como “una obra exterior de reestructuración parcial”.

La exigencia de la licencia de primera ocupación y funcionamiento se ha previsto como consecuencia de la configuración física propia de estas instalaciones, que suponen un nuevo volumen adosado a una edificación existente, y una verdadera incidencia en el dominio público, la cual se pone de manifiesto por la cantidad de informes sectoriales que son precisos para la obtención de la licencia urbanística (Del Área competente en materia de Obras y Espacios Públicos, Informe del Área competente en materia de Medio Ambiente, Informe del Área competente en materia de Urbanismo, Informe del Área competente en materia de protección del Patrimonio e Informe del Área de competente en materia de Seguridad y Movilidad, en su caso).

Todo ello hace razonable la implantación de un segundo control, adecuado y proporcionado, con el que garantizar el cumplimiento de la totalidad de las prescripciones de la licencia urbanística concedida previamente ya que a través de aquélla se comprueba el adecuado acomodamiento a las condiciones que específicamente se habrán establecido, precisamente por su ubicación en el dominio público o zonas verdes.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que la Consejería competente por razón de la materia de la Comunidad de Madrid debe emitir un Certificado de puesta en servicio de los aparatos elevadores, con independencia de su ubicación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 16.1.2 de la Orden de 23 de septiembre de 1987 por la que se modifica la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEMI del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a ascensores electromecánicos.

Sin embargo, tal y como ya se señaló con fecha 21 de junio de 2010, en la que se aprobaron los *Criterios comunes para la aplicación de la Instrucción 4/2008, sobre instalación de ascensores en fachadas de edificios existentes de carácter residencial* por la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación, puede destacarse la distinción del presupuesto de partida en la medida en la que la Modificación

parcial propiciada a favor de la instalación de estas torres en dominio público y zonas verdes contempla la concurrencia de una serie de impedimentos técnicos de tal magnitud que la única solución técnicamente viable para esta instalación es su adosamiento a la fachada exterior aunque recaiga sobre el dominio público o zonas verdes.

## CONCLUSIÓN

La puesta en marcha de las torres de ascensores adosadas a fachadas de edificios existentes de carácter residencial ocupando espacios privados no requiere licencia de primera ocupación y funcionamiento. No son extensibles a estos supuestos los requisitos previstos en la Instrucción 4/2008 para las torres de ascensores en dominio público y zonas verdes.

Madrid, 31 de marzo de 2011

LA JEFA DE DEPARTAMENTO  
DE LA SECRETARÍA PERMANENTE

Fdo: Cristina López Ferrando

Vº.Bº  
LA JEFA DE SERVICIO DE  
LA SECRETARÍA PERMANENTE

Fdo: Amaya Casado Echarren

CONFORME:  
EL SECRETARIO PERMANENTE

Fdo. Javier del Palacio Fernández-Montes