



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 22 de junio de 2017, se acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificaciones existentes de carácter residencial.

Habiendo transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.1 y 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de esta misma Norma, a continuación se publica el texto íntegro de la referida Ordenanza; la que entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiendo que dicho acuerdo agota la vía administrativa y, contra el mismo puede interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación de este anuncio.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey no regula de manera específica las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales que carezcan de ellos, ni su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Sin embargo, la casuística que se viene produciendo en los últimos años hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación de ascensores en edificios residenciales existentes, como los requisitos para su instalación en espacios libres anejos al edificio y de la tramitación a seguir para la obtención de las correspondientes licencias, circunstancias todas ellas contempladas en la presente Ordenanza que se encuentra presidida, junto al interés público, y en la medida que sea compatible con él, por el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad en todos los edificios en la medida en que fuera posible.

La actual legislación sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Ley 8/1993, de 22 de junio, y modificación de la misma, Decreto 139/1998 de 23 de julio, así como el Decreto 13/2007 de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Ley de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, tienen como objeto garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas, lo que evidencia el claro deseo de favorecer las condiciones de movilidad, acceso y desplazamiento de aquellas personas en esta situación, personas mayores o con discapacidad, a las viviendas que conforman el edificio, como unidades básicas de la construcción residencial.

No obstante, la accesibilidad no puede concebirse como un valor absoluto que deje sin efecto las normas que puedan limitarla citando, entre otras, las relativas a condiciones de protección contra incendios, salubridad y habitabilidad. De su razón se deriva la regulación que se contiene en la presente Ordenanza en cuanto a los límites cualitativos y cuantitativos a fin de preservar dichas condiciones, dentro de un contexto que pretende la mayor flexibilidad posible en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificios residenciales que carezcan de ascensor o que aun disponiendo de él, tengan la necesidad jurídica o material de adaptarlo a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza será de aplicación a los edificios residenciales existentes que carezcan de ascensor, o cuando disponiendo de él tengan la necesidad jurídica o material de adaptarlo a la normativa vigente en materia de accesibilidad. Legislación sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Ley 8/1993 de 22 de junio, Decreto 139/1998 de 23 de julio, Decreto 13/2007 de 15 de Marzo y Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre.

Además de los supuestos referidos en el artículo 1, esta Ordenanza será excepcionalmente de aplicación cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor en aquellos edificios declarados de interés general.

No será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Art. 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

A efectos de esta ordenanza, se considerará el ascensor como un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dada su funcionalidad y carácter de servicio comunitario. No serán computables a efectos de edificabilidad u ocupación, y resolverán cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con el núcleo de comunicación vertical del inmueble.

Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima y/o ocupación asignada por el planeamiento.

Tendrá la consideración de instalación del ascensor, a los efectos previstos en la presente ordenanza, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten necesarios para su normal funcionamiento.

Art. 4. Efectos del otorgamiento de licencias

Las licencias concedidas al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 152 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, circunscribiéndose la intervención municipal en lo relativo a la comprobación de la documentación presentada conforme a lo señalado en el apartado a) del mencionado artículo.

TÍTULO II Situaciones

Artículo 5. Emplazamiento de los ascensores

Las ubicaciones posibles de los ascensores, según orden de preferencia, son las siguientes:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio interior cerrado.
3. Ascensor en espacio privado libre de edificación fuera de las zonas de retranqueos obligatorios.
4. Ascensor en espacio privado pero dentro de las áreas de retranqueos obligatorios.
5. Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Artículo 6. Preferencias de ubicación

En el Estudio Previo, recogido en el artículo 13 de la presente Ordenanza, así como en la solicitud de licencia, deberá razonarse y justificarse, por técnico competente, la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite la implantación.

Para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las cuatro primeras ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones que se señalan en el artículo 12 de esta Ordenanza, y siempre que concurran las siguientes circunstancias, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales:

1. Que la implantación de la instalación de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia o adaptación de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.
2. Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la instalación de ascensor sin deterioro de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

La posibilidad de instalar ascensores en los espacios exteriores de uso público definidos en esta ordenanza se articula exclusivamente con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes destinadas a uso residencial de vivienda, y se encuentra supeditada, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. En caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para instalar un ascensor cuando no se proyecte cumpliendo el orden de preferencia establecido en el artículo anterior.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

TÍTULO III Condiciones de la instalación de ascensores

Artículo 7. Condiciones generales

Los ascensores que se proyecten deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. La instalación del ascensor deberá cumplir la normativa técnica sectorial que resulte de aplicación.
2. La instalación del ascensor deberá complementarse con la adopción de todas las medidas que sean técnicamente razonables con el fin de evitar las barreras arquitectónicas, o mejorarlas.
3. Las medidas de la cabina y los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la legislación aplicable sobre promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
4. Se adoptarán las medidas necesarias para minimizar las afecciones medioambientales.

Artículo 8. Instalación de ascensor en el interior del edificio

Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera. Será posible el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan.

En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes:

1. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso al ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad. Se aceptarán aquellas que se consideren oportunas y necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

Deberán cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5. del Documento Básico HR (Protección frente al ruido) relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mando



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

2. **(*1)Escaleras.** Hay que tener como consideración la obligatoriedad de adecuar una escalera al instalar un ascensor (tabla 5.1. del Documento Básico SI-3) si la obra varía la configuración o dimensiones de la misma o si reduce de forma apreciable las condiciones preexistentes de seguridad contra incendios. La dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera se ajustará a lo indicado, tanto en las normas del Plan General como lo establecido en el CTE para el uso Residencial Vivienda.

No obstante, en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas mayores o con discapacidad, se puede permitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura, permitiéndose ciertas tolerancias, recogidas en el Documento de Apoyo Básico *“Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”*, publicado por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento con fecha 23 de diciembre de 2016, y para las que se deben tener en cuenta las siguientes incidencias en las condiciones de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación:

2.1. Incidencia en las condiciones del DB SE (Seguridad Estructural)

La solución constructiva del ascensor debe garantizar que no supone un aumento de carga incompatible con la resistencia actual del edificio.

2.2. Incidencia en las condiciones del DB SI (Seguridad contra Incendios)

Se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta:

- 0,80 m. o $P/160$ en escaleras previstas para evacuación descendente
- 0,80m. o $P/(160-10H)$ en escaleras previstas para evacuación ascendente.

Siendo:

P, el número de personas a las que la escalera sirve en el conjunto de plantas
H, la altura de evacuación de la escalera

Excepto cuando la escalera sirva a no más de 8 viviendas, deben adoptarse las siguientes medidas compensatorias conforme al Documento Básico del CTE correspondiente:

- Instalar alumbrado de emergencia y extintores
- Adecuar los acabados de suelo, paredes y techos en cuanto a su clase de reacción al fuego



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

- Compartimentar los locales de riesgo especial que comuniquen con la caja de escalera.

Cuando la altura de evacuación sea mayor que 14 m, además de lo anterior, se debe dotar a la escalera de protección frente al humo, según se establece para las escaleras protegidas en la definición de éstas contenida en anejo A Terminología del Documento Básico SI. Si la instalación del ascensor obstruye o elimina los huecos para ventilación natural de una escalera protegida se deben disponer otros alternativos o bien realizar otro tipo de protección frente al humo.

2.3 Incidencia en las condiciones del DB SUA (Seguridad de Utilización y accesibilidad)

Cuando el número de viviendas no exceda de 8 y la altura de evacuación no exceda de 14 m, se permite la reducción de los parámetros de escaleras de uso general establecidas en el DB SUA1-4.2, hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el DB SUA 1-4.1, excepto en la dimensión de la huella que al menos será de 25 cm. Para la reducción de la anchura se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado 2.2. del presente artículo de la ordenanza

En este tipo de intervención deben adoptarse las medidas compensatorias que se estimen oportunas, según el caso, como dotar de elementos antideslizantes a los peldaños, en huellas de dimensiones inferiores a las de uso general o reforzar al iluminación normal, de emergencia o utilizar fololuminiscentes o peldaños con contraste cromático que identifiquen los límites de las peldaños reforzando así la percepción del trazado de la escalera.

- 3. (*2)Pasillos y rampas.** En caso de que se reduzca la anchura de pasillos o de rampas, ésta no resultará inferior a 90 cm, a excepción del espacio enfrentado a puertas de acceso a vivienda frontales a una escalera descendente, en cuyo caso debe ser mínimo de 1 m o el existente si es menor. No obstante, ésta reducción será viable siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación (apartado SI-3 del Documento Básico SI). En estos casos, excepto cuando este espacio sirva a la evacuación de no más de 8 viviendas, debe instalarse alumbrado de emergencia y extintores.
- 4. Iluminación y ventilación.** Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones, mediante cerramientos transparentes u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

5. **Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.
6. **Evacuación.** Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

(*1)(*2)- *Las tolerancias reflejadas para la reducción de las dimensiones tanto de escaleras como pasillos y rampas, se encuentran reflejadas en el Documento de Apoyo Básico del Código Técnico de la Edificación DA DB-SUA "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes", publicado por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento con fecha 23 de diciembre de 2016. Cualquier modificación a este respecto que se produzca, bien en este documento de apoyo o de cualquier otra normativa de rango superior, con fecha posterior a la entrada en vigor de esta ordenanza, será de aplicación en aquellas licencias cuya solicitud sea posterior a las modificaciones y/o puntualizaciones que pudieran surgir.*

Artículo 9. Instalación de ascensor en patio interior cerrado

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1. **Accesos.** El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas. En ningún caso la instalación del ascensor podrá impedir el acceso al patio, el cual habrá de resolverse.
2. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso al ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad. Se aceptarán aquellas que se consideren oportunas y necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Deberán cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5. del Documento Básico HR (Protección frente al Ruido) relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mando.

- 3. Iluminación y ventilación de escaleras.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
- 4. Distancia a ventanas.** Los documentos gráficos del proyecto técnico deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias.

Cuando la instalación del ascensor, por dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia.

Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en el Plan General, los cerramientos del ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos. Las luces rectas entre la ventana y paramento de la caja del ascensor no será inferior a 2 metros.

La distancia mínima, entre el hueco de las ventanas que compartan plano de cerramiento con el ascensor y la nueva instalación será de 50 cm,

- 5. Cerramiento perimetral de la instalación.** Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, con materiales translúcidos, y que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades.

Para distancias superiores a 3,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

- 6. Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.

- 7. Evacuación.** Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 10. Ascensor en espacio privado libre de edificación fuera de las zonas de retranqueos obligatorios

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, o en el patio interior cerrado, justificándose la inviabilidad técnica de las dos situaciones, podrá autorizarse la instalación de ascensor en el exterior de las edificaciones, sobre el espacio libre privado, como elemento adosado a las fachadas, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1. Si la instalación del ascensor se ubica entre bloques de la misma parcela, y la separación mínima entre edificios es coincidente o inferior a la establecida por la normativa urbanística y/o inferior a las dimensiones de patio reguladas por el Plan General, habrá de remitirse a las condiciones del artículo 9 “Instalación de ascensores en patio interior cerrado”
2. Si la instalación del ascensor no afecta a la distancia entre bloques, se atenderá a las condiciones del artículo 9 “Instalación de ascensores en patio interior cerrado”, pudiéndose admitir el cerramiento opaco del mismo material que el de la fachada.

Artículo 11. Ascensor en espacio privado pero dentro de las áreas de retranqueos obligatorios.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en los emplazamientos preferentes según el artículo 5, justificándose la inviabilidad técnica de las tres situaciones previas, podrá autorizarse la instalación de ascensor en el exterior de las edificaciones, sobre el espacio libre privado dentro de las áreas de retranqueo obligatorio, como elemento adosado, o semiadosado, a las fachadas, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación, habiéndose de remitir, en este caso a lo señalado en las condiciones para instalación de ascensores en patio interior cerrado, con la obligatoriedad de que el cerramiento perimetral de la instalación ha de ser ejecutado con material translúcido.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Artículo 12. Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de ascensor asociado a un edificio existente ocupando zonas de uso público y garantizando que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados, siempre que se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, recogido en el artículo 13 de la presente ordenanza, documentado gráfica y fotográficamente y describiendo la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

Recibida la solicitud con el Estudio Previo, corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se habrá de emitir un informe técnico.

El proyecto de obras deberá incorporar, además de la documentación técnica precisa, un reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor. Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la instalación de ascensor en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia o mejora de este equipamiento en la edificación, así como la definición detallada de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones siguientes:

1. **Accesos.** El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal, y evitando en la medida de lo posible peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior a nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.
2. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso al ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptarían aquellas que se



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

Deberán cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5. del Documento Básico HR (Protección frente al ruido) relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mando.

3. **Distancia a fachadas.** Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público y quedará fijada previamente en el informe técnico al Estudio Previo presentado.
4. **Iluminación y ventilación de escaleras.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
5. **Distancia a ventanas.** No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada de la edificación. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado en áreas de retranqueo.

La distancia mínima, entre el hueco de las ventanas que compartan plano de cerramiento con el ascensor y la nueva instalación será de 50 cm,

6. **Cerramiento perimetral de la instalación.** Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética; de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de la normativa de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana Vigente.
7. **Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.
8. **Instalaciones.** No se permitirá en las fachadas de las instalaciones de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

- 9. Evacuación.** Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.
- 10. Obras de urbanización.** El proyecto de obras incorporará las obras y tratamientos en el exterior, de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados tras la presentación del Estudio Previo.

Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes o que supongan una mejora en materia de accesibilidad. El proyecto que defina estas obras asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

Si la instalación del ascensor afectara a las infraestructuras situadas en terrenos de dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

Artículo 13. Estudio Previo

Se deberá presentar obligatoriamente Estudio Previo, firmado por técnico competente, en el caso de instalación de ascensor en espacio de dominio público, a fin de que los servicios técnicos municipales valoren la viabilidad de la propuesta. Si el interesado lo considera conveniente, podrá presentar Estudio Previo cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto.

El modelo que se defina en el Estudio Previo que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente, o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la funcionalidad del edificio o la imagen urbana de la edificación en su entorno.

La solicitud se presentará en impreso normalizado “Cédula Urbanística y/o Consulta Urbanística Especial o Común”, junto con el abono de las tasas correspondientes.

Recibido el Estudio Previo corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se habrá de emitir un informe técnico. recabándose, en caso de considerarse necesario, informes complementarios a las áreas que correspondan sobre la afección de las circulaciones, redes de servicios urbanos, infraestructuras, redes de saneamiento, urbanización, así como del área de medio ambiente, sobre la afección a zonas verdes, ajardinamientos, arbolados o redes de riego. Todos estos informes podrán incluir condiciones o medidas correctoras a incluir en el proyecto que se presentará para la tramitación de la licencia de obras posterior, y deberá quedar como anexo en la memoria del proyecto técnico de la instalación del ascensor.

TÍTULO IV Tramitación

Artículo 14. Solicitud y documentación a presentar

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado,
en su caso, el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores.

Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores, objeto de esta Ordenanza, se formularán en documento normalizado por el procedimiento de Tramitación de Obra Mayor, y de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias.

Dicho proyecto contendrá, además de la documentación exigible por la normativa vigente, los aspectos siguientes:

- a) Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 5 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo.
- b) Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

instalación del ascensor en las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio.

c) Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:

c.1) Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.

c.2) Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno.

c.3) Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la instalación de ascensor proyectada sobre los mismos.

c.4) Definición detallada de las obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta, debiendo contener además referencia expresa a los siguientes extremos:

- Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.
- Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.
- En caso de que la implantación de la instalación de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada.

Artículo 15. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor

1. En los supuestos de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario, a los efectos de dar cumplimiento a la Ley de Propiedad Horizontal



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

BOCM 08/08/2017

Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del Presidente, deberá recoger, además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.

2. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación.
3. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, deberá formularse la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Estudio Previo previsto en el artículo 13. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo. Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta ordenanza, podrán acogerse a la regulación contenida en la misma, previa solicitud del interesado en que así lo manifieste de forma expresa, e incorporando la documentación exigida en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Cumplidos los trámites prevenidos en los artículo 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto de concordantes, publicado el texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, la presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del mencionado texto íntegro.

Arganda del Rey a 24 de julio de 2017
**CONCEJAL DELEGADO DE MODELO DE CIUDAD, OBRAS PÚBLICAS
Y SALUD PÚBLICA**
Fdo.: Jorge Canto Lopez