



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

17

#### COSLADA

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2011, aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza reguladora de instalación de ascensores en las edificaciones construidas.

Habiendo transcurrido el período de exposición pública a que fue sometida, sin que se hayan presentado reclamaciones contra la misma, esta se considera definitivamente aprobada.

El texto íntegro de la ordenanza es el siguiente:

#### PREÁMBULO

I. La Constitución española establece en su artículo 9.2 que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad e igualdad de los individuos sean efectivas. Y en este contexto, el artículo 49 obliga a dichos poderes a realizar una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, y los ampare para el disfrute de los derechos reconocidos en el título I de la Constitución.

II. La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con Discapacidad (LIONDAU), inspirada en los principios de vida independiente, normalización, accesibilidad universal, diseño para todos, diálogo civil y transversalidad de las políticas en materia de discapacidad y la adaptación sucesiva a esta Ley de las diferentes normas, y las actuales normativas vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Decreto 138/1999 de Modificación de Determinadas Especificaciones Técnicas de la Ley 8/1993, y Decreto 13/2007 para el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de competencia de la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto 505/2007 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos y edificaciones, hacen hincapié en considerar la accesibilidad como un concepto en continua evolución y con transformaciones sustanciales del enfoque que debe aplicarse para su atención concreta, entendiéndole no solo como un requisito funcional y de diseño, sino como un derecho de todos los ciudadanos para disfrutar de un entorno que carezca de impedimentos discriminatorios, y por tanto que aquellos bienes y servicios puestos a disposición de los usuarios sean adecuados a todos con un criterio de diseño y funcionalidad universal.

Además, y abundando en la resolución de esta problemática, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en su título III, capítulo IV, sobre rehabilitación y vivienda, plantea en su artículo 111 sobre obras e instalaciones necesarias para la mejora y sostenibilidad del medio urbano, nuevas alternativas y procedimientos para la resolución de los problemas de accesibilidad a las viviendas a fin de posibilitar la instalación de ascensores en los exteriores de las edificaciones sobre espacios libres y suelos de dominio público, manteniendo las garantías de las dimensiones mínimas y la funcionalidad de los espacios de uso público.

III. Queda claro, por tanto, el objeto de las normativas antes mencionadas, cuyo fin es "garantizar a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal" (Real Decreto 505/2007), y que el ámbito de aplicación, referido al aspecto de la edificación residencial que nos ocupa, ha de ser de aplicación en las obras de "nueva construcción, rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas" (Decreto 13/2007). Pero incluso la normativa estatal va un paso más allá y determina que "los edificios se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones básicas que se establecen" en el Real Decreto 505/2007.

IV. La vigente ordenanza municipal reguladora de la instalación de ascensores en las edificaciones construidas de carácter residencial, aprobada por el Pleno municipal 18 de di-

ciembre de 2008 y publicada la aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de marzo de 2009, contempló y reguló la instalación de equipos de ascensores en edificaciones residenciales construidas considerando los mismos como un equipamiento mecánico y técnico más de la edificación. Y atendió, en función de sus posibles ubicaciones, las siguientes posibilidades distintas:

- Ascensores interiores a la edificación.
- Ascensores ubicados en patios de ventilación e iluminación de las viviendas.
- Ascensores por el exterior de la construcción, semiadosados a las fachadas de la edificación, pero siempre ubicados sobre la parcela propiedad del inmueble objeto de la instalación.
- Ascensores en el exterior de la edificación, semiadosados a las fachadas de la misma y localizados sobre suelos calificados de uso público denominados “espacios interbloques destinados a viario público e itinerarios peatonales de uso público” y “espacios interbloques incorporados a la red viaria del entorno de uso y conservación privada”. Estos suelos quedan denominados en la presente ordenanza exclusivamente como “espacios interbloques”.

V. La puesta en marcha de la ordenanza municipal y las experiencias surgidas de la misma en forma de sucesivas licencias concedidas, así como las diferentes reivindicaciones de algunas comunidades de vecinos que no podían acogerse a ninguno de los supuestos anteriores, ha dejado constancia de la existencia de edificios residenciales en los que no es posible, por su formalización compositiva o inexistencia de terrenos colindantes de los indicados, subsanar la carencia de ascensor en los espacios mencionados, agotando todas las soluciones técnicas posibles en congruencia con el mantenimiento del edificio.

Por ello, se ha llevado a cabo un nuevo estudio y planteamiento de la ordenanza municipal con el fin de dar cumplimiento al objeto último de las normativas en vigor sobre accesibilidad. La nueva ordenanza amplía el espectro de los espacios sobre los que se posibilita la implantación de ascensores exteriores a la edificación y rampas de acceso a los edificios incorporando los suelos de viario público y espacios libres de uso público, condicionada a que esta sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación y se mantenga la funcionalidad y calidad de los espacios públicos.

VI. La adaptación, modificación y ampliación de la ordenanza se ha contemplado desde diversos puntos de vista que avalan esta nueva redacción:

1. Como cumplimiento del objeto de las normas de rango estatal o comunitario de posibilitar “la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal”.
2. Considerando el ámbito de aplicación, entendiéndose que para obras de nueva construcción o de rehabilitación y reforma integral es innegable la resolución de las medidas propuestas en la normativa, pero ampliando el campo de actuación a todos los demás edificios residenciales existentes que lo requirieran, bajo el criterio de “mantenimiento y utilización” esgrimidas en el Real Decreto 505/2007.
3. Y desde el punto de vista social, que si bien es de difícil cuantificación, deja patente que la avanzada media de edad de los propietarios de estos inmuebles, en numerosas ocasiones de cuatro o más plantas, requiere medidas ágiles e imaginativas por parte de la Administración que solvente o minore los inconvenientes físicos actuales de acceso a las viviendas.

## OBJETO

El objeto de la presente ordenanza es permitir y regular la instalación de ascensores y rampas exteriores en aquellos edificios existentes de viviendas que no dispongan de este equipamiento.

Esta ordenanza, en consonancia con las directrices mencionadas en la Ley 8/1993, Decreto 138/1999, Decreto 13/2007 y Real Decreto 505/2007, y con el fin de dar cumplimiento al objeto último de las normativas en vigor antes mencionadas, pretende regular el procedimiento a seguir hasta la obtención por los propietarios del edificio residencial de las licencias y autorizaciones administrativas previas necesarias para la implantación de ascensores y la definición de los criterios técnicos y de diseño que supriman, en la medida de lo posible, las barreras arquitectónicas o constructivas existentes en las edificaciones ya construidas en el municipio, y posibiliten la instalación de ascensores y la construcción de rampas en aquellas ubicaciones viables en las edificaciones residenciales y contempladas en los artículos siguientes.



## ARTICULADO

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—La presente ordenanza será de aplicación para aquellas construcciones de vivienda multifamiliar existentes y que carecen en su construcción inicial de ascensores y rampas que resuelvan la barrera física que supone la disposición de peldaños en los accesos a portal.

1.1. Edificaciones residenciales existentes.

Para las edificaciones residenciales ya construidas, y en virtud de la aplicación del Real Decreto 505/2007, que expresa que “los edificios se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones básicas que se establecen”, será de aplicación la presente ordenanza.

A efecto de las presentes ordenanzas, los ascensores han de ser considerados 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, por tanto, a efectos de edificabilidad u ocupación cuando se desarrollan en un recinto estricto para el funcionamiento de la instalación y resolverán cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa o, a través de zonas comunes de circulación, con la escalera del inmueble. Para su desarrollo y construcción deberá tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación.

Por otro lado, y para los ascensores y rampas que puedan localizarse en el exterior de la edificación, de acuerdo a las localizaciones expuestas en artículos posteriores, ha de cumplirse que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la torre de ascensor y rampas sin deterioro de la calidad urbana, la funcionalidad del espacio público, así como 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.

1.2. Tipologías de ascensores contemplados en la presente ordenanza.

La ordenanza desarrolla las condiciones técnicas y de tramitación de cuatro tipologías de equipamiento de ascensores en función de su localización en la edificación y calificación de suelos:

- Ascensores interiores a la edificación.
- Ascensores ubicados en patios de ventilación e iluminación de las viviendas.
- Ascensores por el exterior de la construcción, semiadosados a las fachadas de la edificación, pero siempre ubicados sobre la parcela propiedad del inmueble objeto de la instalación.
- Ascensores en el exterior de la edificación, semiadosados a las fachadas de la misma y localizados sobre suelos calificados de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” colindantes a las edificaciones residenciales.

Art. 2. *Solicitud de licencia. Documentación y tramitación.*—En todo caso, la instalación del ascensor será objeto de licencia urbanística previa asimilable a una instalación de nueva planta, pero no a una obra en la edificación a la que sirve, mediante solicitud de licencia de obra mayor y tramitándose de acuerdo a lo preceptuado para las licencias de obra mayor en los artículos 55 y siguientes de la normativa general contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, o en la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento con posterioridad a la presente ordenanza. La licencia de obras solicitada se concederá por el órgano competente u órgano delegado a tal efecto con los informes favorables técnicos y jurídicos preceptivos.

2.1. Ascensores en el interior de la edificación, patios y espacios libres privados.

Siempre que la instalación del ascensor no pueda desarrollarse en el interior del edificio en los espacios comunes de circulación o huecos de escaleras, se podrá ubicar el mismo en los patios de manzana, patios interiores, o espacios libres de parcela de carácter privado, de acuerdo a lo especificado en los artículos siguientes de la presente ordenanza.

2.1.1. Documentación.

A la solicitud de la licencia de obras deberá acompañarse:

- Resguardo acreditativo del abono de las tasas devengadas correspondientes al servicio urbanístico solicitado.
- Proyecto por duplicado redactado y suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional. El proyecto deberá cumplir la normativa de índole técnica referida y vigente en cada momento a la instalación de ascensores. Dicho proyecto deberá incorporar reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor, así como la documentación necesaria para el desarrollo de la obra.



- Hoja de Dirección Facultativa.
- Certificación literal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios para la instalación del ascensor.

2.2. Ascensores y rampas localizados sobre suelos calificados de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” colindantes a las edificaciones residenciales.

La posibilidad de instalar “torres de ascensores” y rampas exteriores en los espacios indicados se articula exclusivamente para subsanar la carencia de accesibilidad en las edificaciones existentes destinadas a uso residencial de vivienda colectiva y se encuentra sujeta, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

Por tanto, para aquellas construcciones en las que no es posible ninguna de las ubicaciones mencionadas en el punto 2.1 podrá autorizarse la ubicación de ascensores y rampas sobre suelos calificados de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” con las limitaciones reflejadas en esta ordenanza.

#### 2.2.1. Documentación y tramitación.

Con carácter previo a cualquier solicitud de licencia urbanística, se solicitará al Ayuntamiento, mediante la presentación de un anteproyecto documentado gráficamente y fotográficamente, informe favorable sobre la ubicación, formalización de ascensor y/o rampas y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre estos espacios, justificando en la documentación presentada que la propuesta es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, y se mantiene la funcionalidad y calidad de los espacios públicos.

Una vez emitidos los informes técnicos municipales sobre la ubicación del ascensor y/o rampas y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques”, se emitirá por el órgano competente en materia de concesión de licencias o el delegado a tal efecto informe sobre la instalación del equipamiento de ascensor o rampa exterior, y en caso de ser favorable, se recogerá en el mismo las obras necesarias en los espacios exteriores y la valoración de la correspondiente fianza como garantía de la correcta finalización de los trabajos de urbanización necesarios.

Posteriormente, el interesado solicitará, en su caso, la licencia urbanística acompañando la documentación siguiente:

- Resguardo acreditativo del abono de las tasas devengadas correspondientes al servicio urbanístico solicitado.
- Proyecto por duplicado redactado y suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional. El proyecto deberá cumplir la normativa de índole técnica referida y vigente en cada momento a la instalación de ascensores. Dicho proyecto deberá incorporar reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor, así como la documentación necesaria para el desarrollo de la obra.
- Hoja de Dirección Facultativa.
- Certificación literal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios para la instalación del ascensor.
- Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.
- Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta de acuerdo al informe previo emitido por el órgano municipal.
- Justificante de haber constituido fianza como garantía de la correcta finalización de los trabajos de urbanización necesarios por la cuantía reflejada en el informe técnico previo.

En los suelos de dominio público calificados por el Plan General como viarios públicos, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” con carácter previo o simultáneamente a la licencia de obras deberá autorizarse la ocupación temporal de estos espacios, previo pago único de la cantidad que se fije por este concepto, y se otorgará, con carácter de precario, durante el tiempo de vida de la edificación, y cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustitui-



do o cuando desaparezca el interés público acreditado en el expediente, restituyendo el suelo afectado al estado original, sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto. La licencia y autorización otorgadas no supondrán, en ningún caso, la modificación de las alineaciones oficiales vigentes en el Plan General de Ordenación Urbana, que mantendrán la actual delimitación de espacios y su calificación.

Art. 3. *Condiciones técnicas: ascensores interiores.*—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 siempre la considerada como más favorable.

En caso de ser posible su ubicación, por las características del diseño de las zonas comunes de la edificación, deberán respetarse las dimensiones mínimas siguientes:

- Ascensor: no se establece dimensiones mínimas, ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor; únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.
- Cerramiento perimetral de la instalación: se ejecutará de tal manera que no impida por completo la percepción de espacio común en el que se instala, para lo que deberá formalizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio, chapas perforadas o mallas metálicas que, en cualquier caso, impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades, evitando cualquier tipo de posible accidente.
- Escaleras: la dimensión mínima de ancho de la cada tramada de escaleras será de 1 metro.
- Iluminación y ventilación: se mantendrá la 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.
- Acceso a viviendas: frente a cada puerta de acceso a interior de una vivienda deberá poder ubicarse un espacio rectangular de dimensiones 1,20 metros  $\times$  1 metro libre de obstáculos o peldaños.

Art. 4. *Condiciones técnicas: ascensores en patios interiores.*—La definición y formalización de los patios se corresponderá con lo determinado para los mismos en el artículo 5.3 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, de forma particular en la determinación de medidas y superficies mínimas de los mismos.

Cuando la instalación del ascensor no sea posible por el interior de la construcción, se admitirá su ubicación en el patio de la edificación, considerándose un elemento de las instalaciones generales de la edificación, y debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación, y siempre que se den las condiciones que a continuación se especifican.

- 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 viviendas.
- Ascensor: no se establece dimensiones mínimas de cabina, si bien, en caso de justificarse su instalación como supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, las dimensiones de cabina serán las determinadas en la Ley 8/1993 a estos efectos.
- Iluminación y ventilación de escaleras: se deberán realizar las modificaciones necesarias para disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo.
- Acceso a zonas comunes: frente a la puerta del ascensor se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 metros  $\times$  1 metro libre de obstáculos o peldaños. Se dispondrá de un acceso al recinto del patio desde las zonas comunes de la edificación para mantenimiento.
- Distancia a ventanas: los documentos gráficos de proyecto 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 y aseos, la situación del ascensor será tal que la distancia mínima desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia.



- Cerramiento perimetral de la instalación: cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2 metros, este se ejecutará de tal manera que no impida la percepción del espacio del patio en el que se instala, para lo que deberá formalizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio, chapas perforadas o mallas metálicas que, en cualquier caso, impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades, evitando cualquier tipo de posible accidente. Para distancias superiores a 2 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.
- Cuartos de máquinas: podrán ubicarse en el patio interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesibles desde zonas comunes, y debiendo justificarse el cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico referidas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente, en su título III.

Art. 5. *Condiciones técnicas: ascensores en exteriores. Parcelas privadas.*—La instalación de este equipamiento en el exterior de las edificaciones, como elemento adosado a las fachadas exteriores, solo será admisible cuando el espacio sobre el que se va a realizar la instalación se encuentre calificado por el Plan General de Ordenación Urbana como “suelo libre privado”.

- 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 viviendas.
- Ascensor: no se establece dimensiones mínimas de cabina, si bien, en caso de justificarse su instalación como supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, las dimensiones de cabina serán las determinadas en la Ley 8/1993 a estos efectos.
- Iluminación y ventilación de escaleras: se deberán realizar las modificaciones necesarias para disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo.
- Acceso a zonas comunes: frente a la puerta de ascensor se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 metros × 1 metro libre de obstáculos o peldaños.
- 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. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de 60 centímetros.
- Cerramiento perimetral de la instalación: se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada existente en la edificación. Si bien propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.
- Cuarto de máquinas: deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes, y debiendo justificarse el cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico referidas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente, en su título III.

Art. 6. *Condiciones técnicas: ascensores y rampas en exteriores. Localización sobre suelos calificados de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques”.*—La instalación de ascensores y rampas exteriores en esta ubicación deberá proponerse exclusivamente en aquellos edificios en los que las alineaciones oficiales exteriores coinciden con las fachadas de la construcción y que, por tanto, se hallan circundados de suelo calificado como suelos de viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” y que carecen de posibilidad expresa de localizar el nuevo equipamiento en espacios interiores o patios de la construcción.

#### 6.1. Anteproyecto:

- Con carácter previo a cualquier solicitud de licencia de obras, se solicitará al Ayuntamiento mediante la presentación de un anteproyecto documentado gráfica y fotográficamente, informe favorable sobre la ubicación, formalización de ascensor, y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el viario público, espacios libres de uso público y “espacios interbloques”, justificando que la propuesta es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.



- En los casos de actuaciones sobre edificios que forman parte de conjuntos urbanos en los que la solución de bloque sea unitaria, para la petición del informe previo al Ayuntamiento, el anteproyecto previo deberá ser consensuado por todas las comunidades de propietarios afectadas, lo que deberá quedar acreditado. La propuesta presentada deberá tener idéntica solución para todas las comunidades, a fin de establecer las condiciones comunes sobre localización, dimensiones, ubicación de accesos, acabados exteriores, modificaciones y obras en el espacio público, etcétera, a fin de obtener una actuación unitaria y coherente para todas las edificaciones. La tramitación a posteriori de cada licencia no implicará la necesidad de presentación de anteproyecto específico particular, y podrán ser solicitadas en momentos diferentes pero siempre acogiendo a las condiciones comunes fijadas en el anteproyecto inicial.
- En el caso de no existir acuerdo entre las distintas comunidades afectadas para la resolución de una propuesta común para la instalación, una vez presentado el primer anteproyecto viable por alguna de las comunidades, el Ayuntamiento otorgará un plazo máximo de 6 meses, para que las citadas comunidades, puedan formular alegaciones, transcurrido el cual el Ayuntamiento emitirá informe de obligado cumplimiento que indicará las condiciones urbanísticas, de localización, dimensiones y acabados que deberán respetarse en todas las futuras instalaciones del conjunto urbano afectado por la misma solución constructiva.
- Deberá garantizarse que no se produce pérdida de la funcionalidad del espacio público. No se admitirán soluciones que supongan merma en la calidad del mismo, debiendo garantizarse con las modificaciones necesarias la linealidad de itinerarios peatonales, la calidad de acabados, la pervivencia o mejora del arbolado existente, la preservación o mejora de las condiciones de circulación y estacionamiento de vehículos en vía pública, y el tendido de redes de infraestructuras y servicios urbanos.
- A los efectos de las posibles localizaciones se entenderá como ancho mínimo de aceras resultantes una vez finalizadas las obras una dimensión de 2 metros libres de obstáculos, y cumpliendo el resto de las condiciones establecidas para los itinerarios exteriores en el Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Recibida la documentación completa 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 informe urbanístico en el que se haga constar que la implantación del ascensor propuesto en la finca que así lo solicita solo es viable por el exterior del edificio ocupando espacios públicos, y dejando constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.
- El informe también indicará sobre la viabilidad técnica y condiciones de diseño de la propuesta y se recabará en caso de considerarse necesario informes complementarios del área de vías y obras públicas sobre la afección de circulaciones, redes de servicios urbanos, infraestructuras, redes de saneamiento, urbanización y mobiliario urbano, así como del área de medio ambiente, parques y jardines, 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.
- El informe reflejará la valoración económica de las obras de urbanización necesarias para mantener el carácter de espacio público necesario para el correcto funcionamiento y calidad urbana del entorno, y que serán ejecutadas por el titular o solicitante de la licencia, y deberán ser recepcionadas por los Servicios Técnicos Municipales. En garantía de la correcta ejecución de las obras se depositará un aval bancario o fianza por una cuantía equivalente a 180 euros/metro cuadrado. La devolución del aval se solicitará una vez finalizadas todas las obras previstas en la licencia, y tras la emisión del informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

#### 6.2. Proyecto de obras:

- 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 torre de ascensor en espacios exteriores de viario públi-



co, espacios libres de uso público y “espacios interbloques” es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, así como proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

- Accesos: el acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del ascensor 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 en nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor. La instalación de ascensores como resolución de la normativa de accesibilidad llevará implícito la adecuación de los accesos a la edificación y caja de ascensor para personas con minusvalías mediante itinerarios practicables.
- Ascensor: las dimensiones de cabina serán las determinadas en la Ley 8/1993 a estos efectos, y por el Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas.
- 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 preliminar al anteproyecto presentado.
- Iluminación y ventilación de escaleras: se deberán realizar las modificaciones necesarias para disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo, en caso de imposibilidad de obtener las dimensiones requeridas en la actual normativa.
- Acceso a zonas comunes: frente a la puerta del ascensor se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 metros  $\times$  1 metro libre de obstáculos o peldaños.
- 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. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de 60 centímetros.
- Cerramiento perimetral de la instalación: se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada existente en la edificación. Si bien propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.
- Cuarto de máquinas: deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes, y debiendo justificarse el cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico referidas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente, en su título III.
- Instalaciones: no se permitirá en las fachadas de las torres de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.
- Evacuación: la instalación del ascensor y/o rampas exteriores no podrá incidir negativamente en las condiciones de seguridad que presenta el edificio y que en todo caso deberán respetarse. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la torre del ascensor, conforme a la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación en vigor.
- Obras de urbanización: el proyecto incorporará las obras y tratamientos en el exterior de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados en la presentación el anteproyecto. Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes. El proyecto de urbanización asegurará la linealidad de itinerarios peatonales, la calidad de acabados, la pervivencia o mejora del arbolado existente, la preservación o mejora de las condiciones de circulación y estacionamiento de vehículos en vía pública, y 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. Las obras y costes de modificación requeridos en las obras de urbanización serán asumidos íntegramente por los propietarios del edificio en el que se solicite la implantación de ascensor o ejecución de rampas de acceso. La concesión de la licencia de obras solicitada para la instalación de ascensor o rampas será suficiente para entender concedida la licencia necesaria para las obras de urbanización.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos los plazos que al efecto se establece en los artículo 70.2 y 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su nueva redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Modernización del Gobierno Local.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Coslada, a 31 de agosto de 2011.—La alcaldesa en funciones, María Dolores Gómez Fernández.

(03/29.892/11)