

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**24****PINTO**

RÉGIMEN ECONÓMICO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 13 de marzo 2020, se acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de Instalación de Ascensores y otros elementos que garanticen la accesibilidad universal ocupando superficies comunes de uso privativo o espacios libres de uso o de dominio público de Pinto. Dicho acuerdo ha sido remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y sostenibilidad.

Asimismo, con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el Plan Especial de Mejora de la accesibilidad de Edificios, que ha sido remitido al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para su publicación y a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En cumplimiento a lo dispuesto en la legalidad vigente, se publica el presente acuerdo y el texto íntegro de las ordenanzas, que también puede ser consultado en web municipal–oficina virtual.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE INSTALACIÓN  
DE ASCENSORES Y OTROS ELEMENTOS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES  
QUE GARANTICEN LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL OCUPANDO  
SUPERFICIES COMUNES DE USO PRIVATIVO O ESPACIOS LIBRES  
DE USO O DE DOMINIO PÚBLICO DE PINTO**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

«El artículo 24.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (en lo sucesivo, RDL 7/2015) dispone:

“Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad (...).”

La normativa urbanística vigente no garantizaba la accesibilidad en los términos indicados, ni preveía aumentos de edificabilidad, ocupaciones que no computasen de superficies comunes de uso privativo, no respetar las alineaciones oficiales o destinar a usos distintos de los previstos por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) el espacio libre o de dominio o uso público.

El Plan especial de mejora de la accesibilidad en edificios construidos de Pinto aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local ha previsto la incorporación a la normativa urbanística de la anterior previsión.

En concreto recoge las siguientes previsiones:

Ordenanza de zonas verdes:

En la Ordenanza de zonas verdes se incluirá en el apartado de usos complementarios el siguiente párrafo:

En ZV-1, ZV-3 y ZV-4 será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en edificios residenciales construidos en ordenanzas casco, A, B y C y en ordenanza multifamiliar, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

En la Ordenanza de zonas verdes se incluirá en el apartado condiciones singulares el siguiente párrafo:

Las superficies de espacios libres y dominio público que se ocupen para garantizar la accesibilidad universal, en edificios residenciales construidos en ordenanzas casco, A, B y C y en ordenanza multifamiliar, no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Ordenanza de red viaria:

En la Ordenanza de red viaria se incluirá en el apartado de usos complementarios el siguiente párrafo:

En red viaria de titularidad municipal será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en edificios residenciales construidos en ordenanzas casco, A, B y C y en ordenanza multifamiliar, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

En la Ordenanza de red viaria se incluirá en el apartado condiciones singulares el siguiente párrafo:

Las superficies de espacios libres y dominio público que se ocupen para garantizar la accesibilidad universal, en edificios residenciales construidos en ordenanzas casco, A, B y C y en ordenanza multifamiliar, no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Ordenanzas de casco, categorías A, B y C y Multifamiliar:

Se incluirá en las Ordenanzas de casco antiguos categoría, A, B y C así como en la ordenanza multifamiliar en el apartado condiciones singulares el siguiente párrafo:

Para garantizar la accesibilidad universal en edificios ya construidos, será posible ocupar las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución. Las superficies que se ocupen para garantizar la accesibilidad universal no computarán a efectos del volumen edificable.

Por otro lado, el plan especial establece en el punto 8.º de su memoria: “En aplicación de este plan especial se redactarán ordenanzas de edificación/instalaciones/urbanización que regulen todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución, criterios morfológicos y estéticos y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación.

Estas ordenanzas respetarán las previsiones del PGOU y del presente Plan Especial.

Estas ordenanzas incorporarán la necesaria adecuación, a costa del solicitante, de cualquier modificación del mobiliario, arbolado, infraestructuras o servicios (públicos o privados) y cualesquiera afecciones a elementos ubicados en el espacio de uso o dominio público necesarias para la ubicación de los ascensores, rampas u otros elementos en el espacio público”.

Esta Ordenanza desarrolla las previsiones del plan especial dentro del marco de la legislación aplicable y en concreto del artículo 32 de la Ley 9/2001.

La Ordenanza supone un gran avance en materia de accesibilidad, incrementando en consecuencia la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Pinto y, en especial, de las personas en situación de discapacidad transitoria o permanente. Se da respuesta a los problemas que se habían puesto de manifiesto en relación con los edificios ya construidos carentes de ascensor.

El nuevo marco que se genera con la Ordenanza permite incorporar el detalle de las previsiones normativas producidas con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Pinto sobre accesibilidad, facilitar las condiciones básicas de accesibilidad y crear un cauce procedimental que garantice un tratamiento común de este tipo de solicitudes, en el que además se articulen jurídicamente los criterios comunes, derivados de la normativa vigente en materia de accesibilidad, a aplicar por los servicios técnicos municipales, para lograr el cumplimiento de la finalidad perseguida por la Ley, así como de la homogeneidad y seguridad jurídica exigible en la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias.

La instalación de ascensores u otros elementos en espacios libres y de dominio y uso público tendrá lugar cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución en las zonas comunes y siempre que se asegure la accesibilidad y funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

Desde un punto de vista de la salvaguarda de la estética urbana, se ha pretendido que el impacto en el entorno sea el menor posible, para lo que, se exige que los acabados exteriores sean acordes con los materiales y texturas de las edificaciones existentes y que sean duraderos e integrados con el entorno, cuidando especialmente los encuentros con la pavimentación, la solución de evacuación de aguas, su conexión con la red existente e impidiendo que este tipo de actuaciones resulten antiestéticas, inconvenientes, o lesivas para la imagen de la ciudad.

La Ordenanza se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

La Ordenanza Reguladora propuesta no supone un impacto económico, ni supone afección alguna a los ingresos o gastos presente o futuros.

Se ha realizado el previo trámite de consulta previa de conformidad al artículo 133 de la Ley 39/2015.

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**—Esta ordenanza regula las condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales que deben cumplirse para la instalación de ascensores y otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en edificios construidos de uso residencial, carentes de instalación de ascensor o que no reúna las condiciones de accesibilidad, ocupando, en su caso, espacios interiores comunes de uso privativo o exteriores del edificio, de zona verde, de vía pública, espacios libres o espacios de uso o dominio público.

Esta ordenanza tiene por objeto garantizar la accesibilidad universal, garantizando, en primer lugar, la accesibilidad universal del espacio público y, en segundo término, la accesibilidad universal del espacio privado.

Esta ordenanza no es de aplicación a los edificios de nueva planta, ni a las viviendas unifamiliares.

Esta ordenanza no es de aplicación a edificios con uso distintos del residencial.

**Art. 2. Régimen jurídico.**—La instalación de ascensores y otros elementos que garanticen la accesibilidad universal se rige por lo dispuesto en la presente Ordenanza, mediante la cual se aplican en el ámbito del Ayuntamiento de Pinto, las previsiones que sobre esta materia se contienen en el RDL 7/2015, en la legislación general en materia de ordenación urbanística, de edificación y patrimonio de las Administraciones Públicas y en el plan especial de mejora de la accesibilidad de los edificios construidos de Pinto.

En lo no dispuesto en esta ordenanza se estará al plan especial de accesibilidad de los edificios construidos en Pinto, al PGOU de Pinto y a la restante normativa de aplicación vigente.

En caso de indefinición o duda, en la aplicación de la ordenanza, se realizará un análisis caso por caso a la luz de la Ordenanza y restante normativa de aplicación.

**Art. 3. Concepto urbanístico de ascensor y rampa.**—A los efectos de esta ordenanza, tiene la consideración de torre de ascensor la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como

las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación.

A los efectos de esta ordenanza, tiene la consideración de rampa los planos inclinados para circulación peatonal con pendiente mayor del 4%. No se permitirá ninguna alteración de las cotas, pendientes o superficie de la acera. Solo se permitirán actuaciones sobre la misma cuando se ajusten a las normativas y no afecte a otros accesos, elementos de la vía pública, cruces o pasos peatonales u otros.

**Art. 4. Condiciones jurídicas para la implantación de elementos que garanticen la accesibilidad.**—Las torres de ascensores, rampas y demás elementos objeto de esta ordenanza no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan de acuerdo al plan especial de mejora de la accesibilidad en edificios ya construidos en Pinto.

La instalación de torres de ascensores, rampas y demás elementos que faciliten la accesibilidad universal está sujeta a la obtención de licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Esta instalación incluirá, en el caso de que se plantee en el exterior del edificio, la ocupación y utilización de la porción de zona verde, vía pública o espacio de uso público que sea estrictamente necesaria para la instalación del elemento que garantice la accesibilidad y siempre que sea la única solución técnicamente y económicamente viable. La adaptación de estos espacios será a cargo del solicitante. Cualquier modificación del mobiliario, arbolado, infraestructuras / servicios, etc. ubicados en el espacio de uso o dominio público necesarias para la ubicación de los ascensores, rampas u otros elementos en el espacio público correrá a cargo del solicitante.

Simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará la ocupación privativa del dominio público necesario para la ocupación de la instalación del ascensor mediante concesión administrativa. Dicha concesión podrá ser adjudicada directamente por razones de interés público, en aplicación de lo establecido en el artículo en los artículos 93.1 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando se den los supuestos legalmente previstos. Con la extinción de la concesión, sea cual sea la causa, procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

## TÍTULO II

### Condiciones generales de emplazamiento de ascensores

**Art. 5. Justificación y condiciones del emplazamiento.**—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 suelos de dominio o uso público.

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, y siempre que se garantice la accesibilidad universal del espacio público de acuerdo a la normativa vigente, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de uso o dominio público, con las limitaciones que se señalan en los artículos siguientes y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que la implantación de la instalación de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnica y económicamente viable para subsanar la carencia o adaptación de este equipamiento a la accesibilidad universal en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.
- 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 públicos o privados que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando, con las modificaciones necesarias, que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos es-

pacios y que se asegure la accesibilidad y funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio y uso público. En este aspecto se atenderá no solo a los aspectos dimensionales, sino también a posibles afecciones al arbolado, al mobiliario y a las diversas instalaciones de servicios públicos existentes, así como a la no alteración de las actuales condiciones de accesibilidad de servicios de emergencia y cualesquiera otras que se vean afectadas.

### TÍTULO III

#### Condiciones de instalación de ascensores

Art. 6. *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.

Deberán respetarse las condiciones de ruido, evacuación, seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad estructural, incendios, iluminación, ventilación y cualesquiera otras condiciones establecidas en el Código Técnico de Edificación y sus revisiones o actualizaciones. Se admitirán las tolerancias admisibles establecidas en el Documento de apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

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.

5. La instalación se realizará con el menor impacto visual posible.

6. Las soluciones de cerramiento de huecos de ascensor que afecten a dimensiones de patios o reduzcan vistas a colindantes serán lo más transparentes posibles (vidrio templado o soluciones de semejante calidad).

7. Con el fin de garantizar la accesibilidad universal, se deberá disponer de un itinerario accesible que comunique la cabina del ascensor con la vía o espacio público y con las viviendas y con los espacios comunes del edificio, según la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad en caso de incendios.

Una vez resuelto el itinerario accesible, serán de aplicación el resto de las condiciones previstas en la normativa vigente de accesibilidad, en los aspectos en los que sea técnicamente viable su cumplimiento.

En todo caso, las intervenciones en edificios construidos no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad ni las de seguridad en caso de incendio, cuando estas sean menos estrictas que las contempladas en la normativa vigente.

Cuando no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan alcanzar el mayor grado de adecuación a las condiciones de accesibilidad universal establecidas en el presente artículo.

Art. 7. *Condiciones específicas de instalación de ascensor en el interior de la edificación.*

Ubicación preferente.—La ubicación preferente del ascensor será en zonas comunes de circulación, con acceso al mismo desde el portal en la zona más cercana posible al acceso principal del edificio.

Cerramiento perimetral de la instalación.—El cerramiento se ejecutará con materiales y composición semejante a los existentes en el 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 PGOU.

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. 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. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Art. 8. *Condiciones específicas de instalación de ascensor en patio interior cerrado.*—En caso de ser posible su ubicación deberán respetarse las condiciones siguientes:

Ubicación preferente.—La ubicación preferente del ascensor será adosada a las fachadas al patio de las zonas comunes de circulación.

Distancia a ventanas.—Con carácter general, no se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada a patio de la edificación de estancias vivideras (se permite en caso de baños, aseos, tendederos y pasillos).

Solo excepcionalmente, y ante la imposibilidad de otras soluciones, se permitirá la instalación del ascensor con interferencia en luces rectas. En estos casos, la situación del ascensor será tal que la distancia 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. Dicha distancia será como mínimo de 1,00 metro en los casos en que la proyección del cerramiento del aparato elevador se solape completamente con alguno de dichos huecos.

En los casos de disminución de las condiciones preexistentes de iluminación y ventilación será de aplicación las medidas compensatorias del Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

Cerramiento perimetral de la instalación.—Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación.

En otros casos, el cerramiento 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 PGOU. La integración con la fachada alcanza a la forma, dimensiones, materiales, criterios funcionales y compositivos, pudiendo el Ayuntamiento rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenden instalar.

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. 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. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Evacuación.—Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de instalación de Alumbrado de emergencia y Señalización de los medios de evacuación, se preverá su instalación conjunta con el ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 9. *Condiciones específicas de instalación de ascensor en el exterior del edificio sobre espacio libre privado.*—En el caso de la instalación de un ascensor en el exterior del edificio sobre el espacio libre privado serán de aplicación las siguientes condiciones:

Ubicación preferente.—La ubicación preferente del ascensor será adosada a fachada exterior del edificio al espacio libre privado. En los casos en los que no sea posible por ubicación de la nueva escalera u otra circunstancia, el ascensor se ubicará a la menor distancia posible a fachada, siendo prioritario el desarrollo de la solución en sentido paralelo a la fachada frente al perpendicular.

Distancia a ventanas.—Con carácter general, no se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada exterior del edificio al espacio libre privado de estancias vivideras (se permite en caso de baños, aseos, tendederos y pasillos).

Solo excepcionalmente, y ante la imposibilidad de otras soluciones, se permitirá la instalación del ascensor con interferencia en luces rectas. En estos casos, la situación del ascensor será tal que la distancia 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. Dicha distancia será como mínimo de 1,00 metro en los casos en que la proyección del cerramiento del aparato elevador se solape completamente con alguno de dichos huecos.

En los casos de disminución de las condiciones preexistentes de iluminación y ventilación será de aplicación las medidas compensatorias del Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

Cerramiento perimetral de la instalación.—Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación.

En otros casos, el cerramiento 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 PGOU. La integración con la fachada alcanza a la forma, dimensiones, materiales, criterios funcionales y compositivos, pudiendo el Ayuntamiento rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenden instalar.

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. 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. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Evacuación.—Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de instalación de Alumbrado de emergencia y Señalización de los medios de evacuación, se preverá su instalación conjunta con el ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 10. *Instalación de ascensor en espacios de uso o dominio público.*—En el caso de la instalación de un ascensor en espacios de uso y dominio público serán de aplicación las siguientes condiciones:

Ubicación preferente.—La ubicación preferente del ascensor será adosada a fachada. En los casos en los que no sea posible por ubicación de la nueva escalera u otra circunstancia, el ascensor se ubicará a la menor distancia posible a fachada, siendo prioritario el desarrollo de la solución en sentido paralelo a la fachada frente al perpendicular.

Accesos.—El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, solucionando cada desembarque del mismo, mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y el portal. En casos excepcionales y previa justificación técnica, se podrá localizar un acceso directo desde la vía pública a la cabina del ascensor.

Distancia a ventanas.—Con carácter general, 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 de estancias vivideras (se permite en caso de baños, aseos, tendederos y pasillos).

Solo excepcionalmente, y ante la imposibilidad de otras soluciones, se permitirá la instalación del ascensor con interferencia en luces rectas. En estos casos, la situación del ascensor será tal que la distancia 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. Dicha distancia será como mínimo de 1,00 metro en los casos en que la proyección del cerramiento del aparato elevador se solape completamente con alguno de dichos huecos.

En los casos de disminución de las condiciones preexistentes de iluminación y ventilación será de aplicación las medidas compensatorias del Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

Cerramiento perimetral de la instalación.—Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación.

En otros casos, el cerramiento 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 PGOU. La integración con la fachada alcanza a la forma, dimensiones, materiales, criterios funcionales y compositivos, pudiendo el Ayuntamiento rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenden instalar.

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. 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. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

**Evacuación.**—Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de instalación de Alumbrado de emergencia y Señalización de los medios de evacuación, se preverá su instalación conjunta con el ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

**Obras de urbanización.**—El proyecto de obras incorporará las obras y tratamientos en el exterior que resulten necesario para la consecución del proyecto. Se asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos, así como ubicación y funcionalidad del mobiliario que, en su caso, discurran por estos espacios. Si la instalación del ascensor afectara a las infraestructuras o mobiliario situados en terrenos de uso o dominio público, los costes de las modificaciones necesarias de trazado o ubicación deberán ser asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

**Funcionalidad del espacio público.**—Se entenderá que el espacio público es funcional siempre que se respete la normativa vigente de accesibilidad. En términos generales, no se permitirá la reducción del itinerario libre accesible en la acera (anchura libre de paso) por debajo de 1,80 metros para permitir la ubicación del ascensor.

Excepcionalmente, previo estudio caso por caso, podrán exceptuarse de lo previsto en el apartado anterior las aceras existentes que no superen esa dimensión de anchura en su estado actual, en las cuales se permitirá una reducción del itinerario libre accesible hasta una anchura no menor de 1,20 metros. En caso de no alcanzar el 1,20 metros la acera se podrá permitir la ocupación de la banda de aparcamiento contigua a la acera existente, siempre que se mantenga el ancho libre del itinerario libre resultante con dimensión no menor de 1,20 metros. Esta excepción solo será aplicable en inviabilidades técnicas, nunca en inviabilidades económicas.

Se aplicarán para el resto de determinaciones las incluidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o la normativa vigente sobre accesibilidad en el momento de la actuación.

**Art. 11. Especificaciones en edificios protegidos.**—Se aplicarán además de las previsiones recogidas en los artículos anteriores las siguientes:

No se permitirá la elevación de casetones de cuartos de máquina sobre los faldones de la cubierta, salvo que se justifique mediante plano descriptivo que no serán visibles desde espacios públicos. En cualquier caso, siempre que sea posible, se preferirá la localización en faldones interiores.

Solo será autorizable la instalación del ascensor siempre que su localización respete la tipología del edificio, el catálogo del PGOU y restante normativa de aplicación.

**Art. 12. Imposibilidad de instalación.**—Siempre que el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad tenga incidencia en el menoscabo de las condiciones básicas de otras normativas de aplicación, quedará a juicio los Servicios técnicos establecer el límite de esta reducción así como las medidas complementarias y/o compensatorias que en cada caso se consideren necesarias.

En general, serán objeto de denegación las propuestas que incumplan la normativa vigente, las que no sean alternativas viables en aplicación de dicha normativa, o que no aporten soluciones satisfactorias para cualquiera de los aspectos que se contienen en esta Ordenanza o en el planeamiento vigente, con especial atención a las siguientes:

- Condiciones de habitabilidad y accesibilidad de las zonas comunes de la edificación (pasillos, escaleras, patios, ventilación...), de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.
- Condiciones de seguridad contra incendios y de utilización respecto a lo establecido en la normativa de aplicación.
- Integración del elemento proyectado en el edificio y en su entorno, de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza, así como lo establecido en las normas urbanísticas del PGOU y las fichas correspondientes, en caso de intervenciones sobre edificios o entornos catalogados con algún tipo de protección.

No se admitirán soluciones que supongan un deterioro en la calidad del espacio público existente, debiéndose garantizar para ello la continuidad de los itinerarios peatonales, la calidad de los acabados, la conservación o mejora del arbolado existente, la preservación o mejora de las condiciones de circulación y de estacionamiento de vehículos en la vía pública, el tendido de redes de infraestructuras conforme a lo dispuesto en las normativas sectoriales.

## TÍTULO IV

### Condiciones generales de rampas y elementos o dispositivos mecánicos de elevación

Art. 13. *Rampas y otros elementos en espacio de uso o dominio público.*—El proyecto que se redacte para la solicitud de licencia para la instalación de una rampa u otros elementos que ocupen el espacio de uso o dominio público para permitir cumplir la normativa de accesibilidad universal deberá tener en cuenta las condiciones siguientes:

- Justificación técnica de no alterar las condiciones de accesibilidad del entorno en cuanto a distancias, pendientes, materiales, etc.
- Ancho: Si el elemento de acceso pretendido de acceso a la vivienda es lineal, el ancho máximo de la rampa será el ancho mínimo exigido en las leyes o normativas de accesibilidad aplicables vigentes.  
Si el acceso es quebrado, el ancho máximo de la rampa será el ancho mínimo de la zona de giro establecido en las leyes o normativas de accesibilidad aplicables vigentes.  
En ningún caso, se permitirá la reducción del itinerario libre accesible en la acera (anchura libre de paso) por debajo de 1,80 metros para permitir la ubicación de la rampa u elemento que proceda. Nunca podrá ocuparse con estos elementos una superficie mayor al 50% del ancho libre del itinerario accesible existente.
- Pendiente: Las que determine la normativa o Ley de accesibilidad vigente.  
En caso de que la actuación requiera un pendiente menor al 4%, se deberá actuar sobre la totalidad de la acera o espacio público de tránsito peatonal en toda su dimensión y no exclusivamente al tramo de acera afectado directamente.

El resto de condiciones se determinarán en el preceptivo informe técnico de aprobación emitido por la Administración.

## TÍTULO V

### Tramitación

Art. 14. *Solicitud y procedimiento.*—Con carácter previo a la instalación de un ascensor en espacio de uso o dominio público se presentará un estudio previo en el Ayuntamiento de Pinto que justifique el cumplimiento del artículo 5, que requerirá de la obtención del preceptivo informe favorable por parte de los Servicios Técnicos, como paso previo y necesario a la solicitud la licencia correspondiente.

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.

Una vez aprobado el estudio previo, la tramitación de las solicitudes posteriores de licencia se ajustará al procedimiento ordinario definido en la norma reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas, con las especialidades previstas en esta ordenanza.

El procedimiento para la instalación de torres de ascensores será objeto de licencia urbanística de obra mayor.

El procedimiento para la instalación de otros elementos (rampas u otros) en espacio público se llevará a cabo mediante solicitud de licencia de obra menor.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación general prevista en el impreso normalizado de la licencia que corresponda, adjuntando, adicionalmente, la documentación específica exigida en esta ordenanza.

El procedimiento se llevará a cabo siguiendo la tramitación prevista en el CTE, PGOU y Ley del suelo y demás normativa aplicable para cada una de las licencias.

Art. 15. *Documentación específica para cualquier licencia en el caso de ascensores que no ocupen el espacio público.*—Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto que acredite la utilización del orden establecido en el artículo 5, justificación de la opción elegida y, en su caso, motivos de descarte de las opciones preferentes.

Art. 16. *Documentación específica para estudios previos en el caso de ascensores que ocupen espacios de uso o dominio público.*—1. A efectos de aplicación de los artículos anteriores, la autorización de cualquier instalación señalada en el artículo 10 de esta ordenanza, estará supeditada a la elaboración y aprobación de un Estudio Previo individualizado que aborde la problemática particular de cada caso y justifique el cumplimiento de los aspectos recogidos en la presente ordenanza.

2. El Estudio Previo deberá presentarse, en todo caso, con carácter previo a la licencia urbanística, para su aprobación por los órganos municipales.

3. El citado Estudio Previo deberá incluir al menos:
    - Escrito suscrito por la propiedad en el que se acredite el carácter privado o público del espacio en el que se propone instalar el ascensor u otro elemento y de su emplazamiento.
    - 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 y económicamente viable para subsanar la carencia o mejora de este equipamiento en la edificación.
    - Memoria Descriptiva.
    - Descripción general de los edificios existentes y condicionantes existentes.
    - Reportaje fotográfico estado actual. Si el edificio está dentro de la Ordenanza de Casco (CA), será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios contiguos. En el caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen.
    - Justificación de la solución adoptada como única ubicación posible de entre las relacionadas en el artículo 5 de esta Ordenanza, atendiendo a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor y, en su caso, motivos de descarte de las opciones preferentes.
    - Verificación del cumplimiento de la presente Ordenanza sobre la base del emplazamiento y la ubicación propuesta. Señalamiento de las medidas complementarias a implantar de forma simultánea a la instalación del ascensor.
    - Documentación complementaria que el técnico redactor estime necesaria para la total comprensión de la propuesta.
    - Planos.
    - Situación.
    - Estado Actual. Planta de Acceso y Plantas Afectadas (Escala mínima 1/100).
    - Ubicación Propuesta. Afección a piezas habitables existentes en cuanto a condiciones urbanísticas e higiénicas, y medidas complementarias a implantar, en su caso. (Plantas y Sección. Escala mínima 1/100).
    - La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra al espacio afectado por la instalación (patio, patio de manzana...) para verificar la incidencia de la instalación del ascensor en condiciones de iluminación, ventilación y seguridad y restantes que procedan. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.
    - Deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos. Asimismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios.
    - Alzados conjunto con indicación de los acabados propuestos. (Escala mínima 1/100).
    - Planos señalando las posibles afecciones a infraestructuras municipales.
    - Documentación complementaria que el técnico redactor estime necesaria para la total comprensión de la propuesta.
  4. Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario de edificaciones y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, la solución que se elija y el modelo que se defina en el estudio 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, salvo que se proponga una solución que mejore las condiciones de ocupación del espacio de uso o dominio público.
  5. El citado estudio previo deberá ser informado y aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.
  6. El Ayuntamiento, de manera motivada, podrá rechazar discrecionalmente aquellas alternativas que no resuelvan suficientemente el objeto funcional de la instalación o no hayan respetado el orden de prelación establecido en el artículo 5. De la misma manera, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar.
- En estos casos, los Servicios Técnicos municipales podrán proponer al solicitante de la licencia la solución o soluciones que consideren más idóneas.

7. La emisión de informe favorable y la aprobación del Estudio Previo a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia urbanística de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente respecto de las citadas autorizaciones y licencias.

Art. 17. *Documentación específica a incorporar en las licencias en el caso de ascensores, rampas u otros elementos que ocupen espacios de uso o dominio público.*—En los casos en los que se ocupe el espacio de uso o dominio público la licencia deberá incluir la siguiente documentación específica:

- Certificado del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios.
- Plano a escala suficiente del entorno afectado en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (aceras, calzada, zonas de aparcamiento y carriles de circulación) y se defina la incidencia de la torre de ascensor u elemento proyectado sobre los mismos y justificación de su funcionalidad tras la instalación del ascensor o elemento que facilite la accesibilidad.
- Descripción y propuesta plasmando la solución urbanística adoptada, en caso de que la implantación de la torre de ascensor u elemento que se desee implantar produzca interacciones con el mobiliario público (banco, papeleras, señales, farolas, ...).
- Descripción y planos detallados de las obras de urbanización necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde y sus redes de servicios (alumbrado, alcantarillado, riego...) y zonas verdes (arbolado, vegetación) afectadas por la actuación, indicando las infraestructuras existentes afectadas y la solución urbanística que se propone con las características de las modificaciones, los remates, rasantes, niveles, condiciones de evacuación y cualesquiera otras afectadas.
- Plano del servicio de emergencia. Se indicará las posibles incidencias en los accesos de vehículos de emergencia existentes y en la red de hidrantes.
- Justificación de la calidad, forma, dimensiones, criterios funcionales, materiales y composición utilizados en la fachada de edificio y justificación de su adecuación a la existente o mejora del grado compositivo y resolución estética.

#### 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 manifiesto de forma expresa e incorporando la documentación exigida en la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Entrada en vigor.*—La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Segunda. *Interpretación.*—La Alcaldía-Presidencia o Concejalía Delegada correspondiente en quien delegue queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, ejecución y aplicación de esta Ordenanza».

La presente ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Pinto, a 16 de abril de 2020.—El alcalde-presidente, Juan Diego Ortiz González.

(03/9.574/20)

