

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2008, aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza municipal reguladora de la instalación de ascensores en las edificaciones construidas de carácter residencial.

Habiendo transcurrido el período de exposición pública a que fue sometida sin que se hayan presentado reclamaciones o alegaciones contra la misma, esta se considera definitivamente aprobada. El texto refundido de la ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS DE CARÁCTER RESIDENCIAL

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, entendiéndolo 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.

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, aprobada por el Pleno Municipal de 15 de marzo de 2004 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 11 de mayo de 2004, contempló y reguló la instalación de equipos de ascensores en edificaciones construidas, considerando los mismos como un equipamiento mecánico y técnico más de la edificación. Y atendió, en función de sus posibles ubicaciones, tres 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.

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 tres 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 privados colindantes, 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, incluyendo una nueva ubicación de ascensores en las edificaciones existentes, localizándose en el espacio exterior de la edificación y sobre

espacios calificados como suelos de uso público. Aparece, por tanto, una nueva categoría de instalaciones definida a continuación:

Ascensores en el exterior de la edificación, semiadosados a las fachadas de la misma y localizados sobre suelos calificados de uso público (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).

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 que lo requieran, 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 cinco 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 en aquellos edificios 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 el propietario del edificio residencial de las autorizaciones administrativas 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 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.

Para las construcciones de nueva planta, será de aplicación el articulado de la 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, en el que se regulan estos aspectos en las construcciones residenciales.

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. Y para su desarrollo y construcción deberá tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación.

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

Art. 2. Solicitud de licencia. En todo caso, la instalación del ascensor será objeto de licencia urbanística 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 contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada.

1. Documentación:

a) Ascensores en el interior de la edificación, patios y espacios libres privados. 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. Se aportará certificación literal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios para la instalación del ascensor.

b) Ascensores localizados sobre suelos calificados de uso público definidos como espacios interbloques. Con carácter previo a cualquier solicitud de licencia urbanística, se solicitará mediante anteproyecto adecuadamente documentado gráfica y fotográficamente, informe favorable sobre la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la propuesta es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación. La solución planteada permitirá, en todo caso y sin reducción del espacio público, el correcto funcionamiento del mismo en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia. Una vez emitidos los informes técnicos favorables sobre la ubicación del ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, en el que se recogerá 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, se notificará al interesado. Posteriormente el interesado solicitará, en su caso, la licencia urbanística, acompañando la documentación prevista en el apartado a) anterior, y además la siguiente: Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público 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. 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.

2. La documentación aportada será analizada de forma pormenorizada por los Servicios Técnicos municipales, adjuntando en la misma un estudio completo de la edificación a fin de localizar los posibles lugares de ubicación, requiriéndose, en su caso, la modificación de la ubicación propuesta si el lugar no fuera adecuado o la adopción de medidas correctoras que se estimaran necesarias en orden a la viabilidad del mismo y seguridad de la instalación.

En el suelo calificado por el Plan General como 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, la concesión de la licencia se entenderá concedida únicamente a estos efectos y se otorgará durante el tiempo de vida de la edificación, y cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustituido 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 municipal se otorgará sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros.

Art. 3. Ubicación del ascensor. 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.

Para aquellas construcciones en las que no es posible ninguna de las ubicaciones mencionadas, previo anteproyecto e informe técnico favorable correspondiente, podrá autorizarse la ubicación de ascensores sobre suelos calificados de uso público, en los definidos por el Plan General como 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, con las limitaciones reflejadas en esta ordenanza, y solo podrá autorizarse cuando concurren fehacientemente dos circunstancias fundamentales, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnico municipales:

1. La implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.

2. Las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la torre de ascensor sin deterioro notable 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 torres de ascensores en los espacios exteriores de uso público definidos en esta ordenanza se articula exclusivamente para subsanar la carencia de accesibilidad en las edificaciones existentes destinadas a uso residencial de vivienda colectiva y se encuentra supeditada, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

Art. 4. 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 establecen 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 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. Acceso a viviendas: frente a cada puerta de acceso a interior de una vivienda deberá poder ubicarse un espacio rectangular de dimensiones 1,20 × 1 metro libre de obstáculos o peldaños.

Art. 5. 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 establecen 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 × 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. 6. Ascensores en exteriores. 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 establecen 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 × 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 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. 7. Ascensores en exteriores. Localización sobre suelos calificados de uso público, espacios interbloques destinados a viario público e itinerarios peatonales de uso público y los espacios interbloques incorporados a la red viaria del entorno de uso y conservación privada. La instalación de ascensores 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 uso público definidos por el Plan General como espacios interbloques destinados a viario público e itinerarios peatonales de uso público y los espacios interbloques incorporados a la red viaria del entorno de uso y conservación privada y que carecen de posibilidad expresa de localizar el nuevo equipamiento en espacios

interiores o patios de la construcción.

Con carácter previo a cualquier solicitud de licencia de obras, se solicitará mediante anteproyecto adecuadamente documentado gráfica y fotográficamente informe favorable sobre la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la propuesta es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

Recibida la solicitud con la documentación completa, corresponderá al órgano competente para la tramitación de la licencia urbanística 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 calificados de uso público y dejando constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.

Posteriormente a la presentación del proyecto, para la instalación del ascensor se emitirá informe, según el nivel de afección de las obras sobre el espacio público, del Área de Urbanismo sobre la viabilidad técnica y condiciones de diseño de la propuesta y, en su caso, del Área de Vías y Obras Públicas sobre la afección de circulaciones, redes de servicios urbanos, infraestructuras, redes de saneamiento, urbanización y mobiliario urbano. En los casos que se estime necesario se solicitará informe 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.

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 uso público 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.

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 de ascensor se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 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 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 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 el mantenimiento y correcto funcionamiento 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.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos los plazos que al efecto se establecen en los artículos 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, y cumplimentado lo dispuesto en el artículo 32.2 de la [Ley 9/2001](#), del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Coslada, a 17 de febrero de 2009. El secretario general, Víctor M. Villasante Claudios.

(03/5.269/09)