Ordenanzas municipales

Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014

Versión: Última actualización publicada el 26/04/2022

Identificador: ANM 2022\85

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 25/06/2014

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2014/07/12/(1)/con/20220426/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2014/07/12/(1)/con/20220426/spa/pdf

Afectada por:
- Suprimidos título III y disposiciones finales por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid. ANM 2023\149
- Desarrollados artículos 9 y 10 por el Decreto de 8 de enero de 2019 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, por el que se aprueba la Instrucción 1/2019, relativa a determinados aspectos concernientes a la documentación y actuaciones de inspección de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial. ANM 2019\4
- Desarrollado artículo 11 por el Decreto de 11 de mayo de 2017 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, por el que se aprueba la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público. ANM 2017\37

Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014

PREÁMBULO

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 2 de octubre de 2008, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, afectando a los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, para posibilitar la implantación de torres de ascensores en edificios construidos, de uso residencial, ocupando espacios públicos (vía pública o zona verde).

Esta modificación ha supuesto un gran avance en materia de accesibilidad, al dar respuesta a determinados aspectos que no estaban contemplados en el Plan General, incrementando en consecuencia la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Madrid y, en especial, de las personas en situación de discapacidad transitoria o permanente. Con ella se da respuesta a los problemas que se habían puesto de manifiesto en relación con los edificios ya construidos carentes de ascensor o bien con ascensores que no reúnen las condiciones de accesibilidad universal por resultar técnicamente imposible resolver los problemas de accesibilidad en su interior, haciendo necesaria la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos ocupando dominio público, con la exclusiva finalidad de subsanar dicha carencia.

El nuevo marco urbanístico que se genera con la Modificación Puntual del Plan General remite a una ordenanza particular la regulación pormenorizada de las condiciones técnicas y urbanísticas que deben observarse para la correcta implantación de las torres de ascensores ocupando dominio público. Asimismo, se hace preciso regular 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 con la Modificación Puntual del Plan General, así como de la homogeneidad y seguridad jurídica exigible en la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias.

La ordenanza presenta tres objetivos básicos. El primero, es incorporar las previsiones normativas producidas con posterioridad a la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General a través del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB-SUA y DB-SI), 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 y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. El segundo, concretar las condiciones particulares que son de aplicación a la instalación de estas torres de ascensores, en el marco de la referida normativa y, especialmente, en el de las normas urbanísticas. Y por último, delimitar el cauce formal para la tramitación de las solicitudes, para asegurar una actuación uniforme por parte de los servicios municipales que redunde en eficacia y agilidad, y ofrecer a los particulares un marco de referencia que dote de suficiente seguridad jurídica a este tipo de actuaciones.

Las especificaciones técnicas y urbanísticas recogidas en la reciente normativa y que favorecen la implantación de las torres de ascensores, se incorporan a la presente ordenanza de una manera coherente y sistemática de forma que tanto los solicitantes de las correspondientes autorizaciones como los servicios del Ayuntamiento de Madrid podrán proceder a su aplicación de forma sencilla e inequívoca.

En primer término, se incorporan las previsiones de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en similares términos que lo hacía la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, a la cual sustituye en estos aspectos), que permite la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privado cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución en las zonas comunes

de la propia edificación para garantizar la accesibilidad universal, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

Para garantizar esta regla legal, la ley permite que estas superficies no computen a efectos de volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, por lo que el presente texto normativo, en consonancia con nuestro vigente Plan General de Ordenación Urbana, recoge esta posibilidad que será de utilidad cuando no haya otra forma de resolver la accesibilidad universal, determinando que no serán de aplicación las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas. Asimismo, se incorporan las reglas previstas en el artículo 10.1 y 3 así como en el artículo 12.1 b) de la misma, en cuanto al efecto automático que comportaría la concesión de la licencia urbanística de la instalación de la torre de ascensor en relación con la legitimación de la ocupación del dominio público imprescindible para ello por el tiempo en que se mantenga la edificación.

En relación con los itinerarios peatonales en las zonas urbanas consolidadas, 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, permite de forma excepcional que, siendo el itinerario accesible y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se hagan estrechamientos puntuales siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros. Ello, unido a la posibilidad reconocida en la misma orden de plantear soluciones alternativas cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones en ella establecidas, justifica fijar una anchura mínima que garantice su máxima accesibilidad, por lo que se ha optado por aplicar el Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en cuya virtud se prevé una anchura mínima en los itinerarios adaptados de 1,20 metros.

Desde un punto de vista de la salvaguarda de la estética urbana, se ha pretendido que el impacto en el entorno que pueden llegar a tener estas torres de ascensores sea el menor posible, para lo que, en cumplimiento de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, relativas a la salvaguarda de la estética urbana, 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.

Asimismo y dentro del mismo objetivo de salvaguarda del medio ambiente urbano, se prevé la necesidad de un informe específico para los supuestos en los que la torre de ascensor se plantee sobre la fachada de edificios incluidos en conjuntos de edificios de similares características, cuya delimitación se realiza tras un análisis que se basa tanto en la tipología de los edificios potencialmente afectados como en la configuración exterior de las fachadas y composición de los huecos de las mismas, así como en la disposición del portal de acceso a cada uno de los edificios y el trazado de la escalera de comunicación.

Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañeado, bordillos, etc., se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, tal y como establece la Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública, de 31 de mayo de 2006.

Pero no sólo se pretende proteger la imagen de la ciudad, sino que también se reza por el descanso de los vecinos a quienes se les protege mediante la exigencia de la aplicación de las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, de 25 de febrero de 2011, para la implantación de estas torres de ascensores.

A nivel de regulación jurídica del procedimiento, al calificarse la obra como de reestructuración y, de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004, debe tramitarse por el procedimiento ordinario con alguna especialidad por razón de la materia, como es la exigencia de

determinados informes a diferentes Áreas de Gobierno en virtud del reparto competencial en las distintas materias afectadas o la presentación de una documentación más específica.

Asimismo, se contempla la exigencia de incorporar una serie de prescripciones en la licencia urbanística con el fin de no retrasar ni obstaculizar innecesariamente la tramitación de la misma, por permanecer a la espera de la conformidad técnica de las compañías suministradoras de servicios urbanos en relación con la modificación o desvío de sus servicios, las cuales en multitud de ocasiones no la dan sin que exista un acto administrativo previo que lo avale. De esta manera se posibilita que el particular solicite directamente a las correspondientes empresas las obras precisas para la modificación de las redes de servicios afectados, garantizando que ésta se ejecute de manera adecuada.

De la reciente normativa de aplicación a esta materia subyace la pretensión de favorecer la accesibilidad universal sin distinguir el suelo, ni por su destino ni por su titularidad. En consecuencia, la ordenanza recoge una disposición adicional que incorpora la posibilidad de implantar estas torres de ascensores sobre espacios libres privados, a las que se les aplicarán las condiciones generales establecidas para las torres de ascensores en espacio público.

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 torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial, carentes de instalación de ascensor o que dispongan de ascensor que no reúna las condiciones de accesibilidad, ocupando ámbitos de zona verde o de vía pública en los supuestos regulados en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

La instalación de ascensores en fachadas de edificios construidos de uso residencial se rige por lo dispuesto en la presente Ordenanza, mediante la cual se aplican en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid, las previsiones que sobre esta materia se contienen en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y en la legislación general en materia de ordenación urbanística, de edificación y patrimonio de las Administraciones Públicas.

En lo no previsto en esta ordenanza respecto al procedimiento de tramitación de licencias, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 y en la Ordenanza de Gestión y Diseño de Obras en la Vía Pública, de 31 de mayo de 2006, o normas que las sustituyan.

Artículo 3. *Concepto urbanístico de torre de ascensor.*

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.

Las torres de ascensores no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.

La instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios ocupando zonas verdes y vías públicas, constituye una obra de reestructuración.

Artículo 4. *Condiciones jurídicas para la implantación de torres de ascensores.*

1. La instalación de torres de ascensores en las condiciones previstas por los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, está sujeta a la obtención de licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y que incluirá, en el caso de que la instalación de la torre de ascensor sea urbanísticamente viable, la ocupación y utilización de la porción de zona verde o vía pública estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensor.

2. Se considerarán dominio público, a los efectos de esta ordenanza, los siguientes supuestos:

Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por más de 30 años, conforme a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Publicas.

Suelos de dominio y uso público de acuerdo con los requisitos establecidos en los Capítulos I y II de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984.

TÍTULO II

Condiciones generales de instalación

Artículo 5. *Justificación y condiciones del emplazamiento.*

Sólo podrá autorizarse la instalación de torres de ascensores ocupando zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios construidos de uso residencial, adosadas a las fachadas de estos últimos, cuando en la solicitud de licencia se justifique que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, garantizando la accesibilidad universal, constituye la única solución técnica o económicamente viable para la subsanación de dicha carencia sin afectar, en el caso de residencial colectivo, ni a viviendas ni a locales. Todo ello en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana del espacio público afectado y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la torre de ascensor y de los materiales empleados, no siendo admisible la instalación de ningún cuarto de máquinas en planta baja que suponga un incremento de ocupación ni afecte a la solución de la accesibilidad del edificio. Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor.

No serán de aplicación a las torres de ascensor las condiciones de posición de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal.

La solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio público, en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado, asimismo, el acceso para vehículos de emergencia.

La solución final para la instalación de la torre de ascensor en el exterior del edificio respetará un ancho mínimo de paso de 1,50 metros que, excepcionalmente, podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.

En todo caso se aplicarán las medidas de señalización establecidas en la vigente normativa en materia de accesibilidad.

Artículo 6. *Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.*

Con el fin de garantizar la accesibilidad universal, se deberá disponer de un itinerario accesible que comunique la cabina del ascensor tanto con la vía o espacio público como con las viviendas, 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 éstas sean menos estrictas que las contempladas en la normativa vigente.

Artículo 7. *Condiciones particulares de la instalación.*

Se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Los acabados exteriores serán acordes con los materiales y colores de las edificaciones existentes, asimismo serán duraderos, integrados con el entorno y de aspecto ligero, de tal forma que se genere el menor impacto visual.

Se dispondrá de la instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

No se podrá realizar ninguna actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad tales como conductos eléctricos, de telecomunicación, entre otras, apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada.

Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañeado, bordillos, entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir el Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid para Obras de Urbanización de 1999 y la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización de 2002, o documentos que los sustituyan.

La instalación de la torre de ascensor se ajustará a lo establecido en el artículo 22 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, de 25 de febrero de 2011.

TÍTULO III

(sin contenido)

Suprimido título III por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

Desarrollados artículos 9 y 10 por el Decreto de 8 de enero de 2019 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, por el que se aprueba la Instrucción 1/2019, relativa a determinados aspectos concernientes a la documentación y actuaciones de inspección de la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial.

Desarrollado artículo 11 por el Decreto de 11 de mayo de 2017 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, por el que se aprueba la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público.

Disposición adicional única. *Ascensores en suelo privado.*

Las disposiciones y condiciones generales de instalación de torres de ascensores con ocupación del espacio público reguladas en el Título I y II de esta ordenanza serán de aplicación a la instalación de torres de ascensores en suelos privados, salvo las específicas para ocupación del espacio público, una vez constatada la imposibilidad técnica de su instalación en el interior de la edificación.

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 Título II de la ordenanza.

Disposición final primera. *(sin contenido)*

Suprimida disposicion final primera por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

Disposición final segunda. *(sin contenido)*

Suprimida disposicion final segunda por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".