



COMISIÓN DE URBANISMO Y
REHABILITACIÓN URBANA

**INSTRUCCIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES
EN ZONAS VERDES Y VÍAS PÚBLICAS
DE LA CIUDAD DE MADRID**

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Edificios existentes a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997.
AUTORIZACIONES (condiciones jurídicas)	<ul style="list-style-type: none"> a) Licencia urbanística (documentación del Anexo 1B de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas). Procedimiento de obras de reestructuración parcial. b) Autorización expresa para la ocupación privativa por 75 años del dominio público en cuestión, que se otorgará con la licencia urbanística. c) Tramitación de autorización administrativa sobre el bien de dominio público. d) Comprobación de que no quedan afectados los servicios urbanos.
CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	Aparte de las condiciones fijadas para el emplazamiento, la accesibilidad, la evacuación y la instalación del ascensor exterior (artículos 5, 6, 7, 8 y 9 de la Instrucción), en todos los casos deben respetarse las reglas de servidumbres de luces y vistas u otras que pudieran existir.
COMPETENCIA	La licencia la otorgará la Junta Municipal de distrito o bien el Área de Urbanismo en los edificios catalogados.
PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN	<p>Procedimiento: Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, procedimiento ordinario, obras de reestructuración parcial (anexo 1 B de la ordenanza).</p> <p>Documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Certificado del técnico redactor del proyecto. b) Proyecto de obras firmado por arquitecto y visado por el colegio profesional. c) Proyecto de obras complementarias de urbanización. d) Alineación oficial. e) Certificado del acuerdo de la comunidad de propietarios para la instalación del ascensor.
INFORMES PRECEPTIVOS	Para la concesión de licencia se habrán de emitir los siguientes informes: a) informe técnico de la sección de licencias; b) informe técnico de la sección de vías públicas (e información del proyecto de instalación por los órganos competentes para la autorización de la instalación); c) informe del área de Obras y Espacios Públicos en ascensores a instalar sobre la vía pública; d) informe del área de Medio Ambiente en ascensores a instalar en zonas verdes públicas; e) informe del área de Urbanismo cuando el edificio forme parte de un conjunto homogéneo de edificios de similares características; e) informe del área competente en protección del Patrimonio cuando el edificio esté protegido, con el preceptivo informe de la comisión de Patrimonio (CIPHAN); f) informe del área de Movilidad si hay incidencia sobre el tráfico vial o peatonal.
LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	Con carácter previo a la puesta en marcha de la instalación autorizada, se deberá solicitar licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas
ENTRADA EN VIGOR	La Instrucción produce efectos desde el 10 de noviembre de 2008, y fue publicada en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid (BOAM) nº 5872 de 2 de diciembre de 2008.

BIEN DE DOMINIO PÚBLICO O DEMANIAL: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público (art. 79.3 LRRL).

a) Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.

b) Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.

Madrid, enero de 2009

ASCENSORES

AYUDA ECONÓMICA ESPECÍFICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA SU INSTALACIÓN

Destinatarios	Comunidades de propietarios (propiedad horizontal) o propietarios de edificios (propiedad vertical) de la Comunidad de Madrid.
Acuerdos de la Junta de Propietarios (Ley de Propiedad Horizontal)	Las obras de instalación de ascensor requieren el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. La realización de obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
Edificios	Edificios de vivienda colectiva con más de tres plantas (incluida la baja) y más de quince años de antigüedad.
Procedimiento de concesión	Concesión directa por riguroso orden de entrada de la solicitud y condicionada al crédito presupuestario que la Comunidad de Madrid destine anualmente. Si para el ejercicio de 2007 el crédito presupuestario era de 12.051.200 euros, para el ejercicio de 2008 fue de 17 millones de euros.
Solicitud ANTES de la instalación	Con carácter previo a la instalación del ascensor se podrá (y es recomendable) solicitar la calificación de actuación protegible ante la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, que en el plazo máximo de tres meses notificará la calificación de actuación protegida. [Igualmente, y con carácter previo, es recomendable interesarse en el Ayuntamiento por la correspondiente licencia urbanística cuando la instalación del ascensor sólo pueda hacerse por el exterior.]
Solicitud DESPUÉS de la instalación	Finalizadas las obras de instalación del ascensor, se podrá solicitar la ayuda en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la fecha de asignación del número de registro de aparatos elevadores (RAE) por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.
Normativa	Orden 679/2007, de 2 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid.

Ayuda económica

Cuantía de la subvención	La subvención para CADA ASCENSOR o aparato elevador (puede haber edificios con varios portales) será el 70 % del coste real de su instalación, con un límite máximo de 50.000 euros por ascensor.
Subvenciones para 2007 y 2008 de la Comunidad de Madrid. PRESUPUESTO PARA 2009	Para el ejercicio de 2007 en los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid la partida presupuestaria ascendió a 12.051.200 euros. En 2008 el crédito aprobado fue de 17.000.000 de euros. A finales de diciembre de 2008 había unos 26 millones de euros comprometidos para al instalación de ascensores, correspondientes a unos 1.310 expedientes y a algo más de 12.000 viviendas. El presupuesto para 2009 es de 15.535.628 millones de euros destinados a instalación de ascensores, más un millón de euros destinado a la eliminación de barreras.

Gestión de las ayudas

Gestión de las ayudas	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DE TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación . C/ Maudes nº 17.
Tramitación	Serán las Oficinas de Rehabilitación de Edificios (ORE) la que se encargarán de los trámites. ORE Madrid-Centro (ciudad de Madrid): ORE- 01 (rehabilitación dispersa) C/ Capitán Haya nº 61 (metro Plaza de Castilla), Tlf: 91.571.41.85. y ORE-06 (zonas de rehabilitación integrada) C/ Santa Cruz de Retamar nº 11 entrada por Angelillo (Palomeras, Puente de Vallecas), metro Miguel Hernández, buses 10,144 y 57. Tlf 91 779 .11 56. ORE Madrid Sur-Este , Alcalá de Henares. ORE Madrid-Norte , Buitrago de Lozoya. ORE Madrid-Sur-Oeste , San Lorenzo del Escorial. ORE Madrid-Periferia , San Fernando de Henares.

Áreas y zonas de rehabilitación integral (ARI o ZRI)

Edificios en ARI o ZRI y rehabilitación dispersa de edificios	Esta ayuda es compatible con la otorgada a los edificios en áreas o zonas de rehabilitación (y con las otorgadas a la rehabilitación dispersa de edificios) de acuerdo con los planes de vivienda regional y estatal 2005-2008. Ahora bien, deberá solicitarse separadamente , en expediente aparte, del resto de las ayudas a las obras de rehabilitación (éstas, obviamente, no podrán incluir las relativas al ascensor), y deberá solicitarse por separado antes de la obtención de la calificación provisional . Los edificios de las ARI o ZRI que hayan presentado la documentación y que aún no hayan obtenido la calificación provisional podrán solicitar la exclusión de la partida de obra correspondiente a la instalación de ascensor para acogerse a esta ayuda económica específica.
Planes de vivienda	Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 2005-2008 (Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid). Plan de vivienda estatal 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda).

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

3168

RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2008 DE LA COORDINADORA GENERAL DE URBANISMO POR LA QUE SE HACE PÚBLICA LA **INSTRUCCIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS, CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN FACHADA DE EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.**

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de octubre de 2008 se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que posibilitará la implantación, sobre espacios públicos, de torres de ascensores en los edificios existentes de carácter residencial.

Esta modificación de las normas urbanísticas permitirá resolver en la ciudad de Madrid uno de los impedimentos que inciden de manera directa sobre la calidad de vida de todos sus habitantes: el impedimento de accesibilidad a los edificios en los que residen, todavía de mayor alcance en sus efectos, cuando se proyecta sobre el colectivo de personas que, transitoriamente o de modo permanente, se encuentran en situación de discapacidad.

Efectivamente, la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana Madrid de 1997, incorporó desde su aprobación algunas medidas novedosas para facilitar la implantación de ascensores en edificios existentes, como la exclusión de los huecos de aparatos elevadores del cómputo de superficie edificada por planta, o la admisión de su ubicación en patios de parcela existentes. Ello unido a determinados acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General ha permitido el desarrollo de alternativas, en espacios libres de propiedad privada, que han favorecido la promoción de la accesibilidad y la superación de barreras arquitectónicas.

No obstante lo anterior, la normativa urbanística vigente, dejó sin resolver problemas de accesibilidad referidos a otras situaciones particulares: en concreto, el problema referente a la implantación de ascensores en edificios existentes, en los que resulta técnicamente imposible hacerlo en el interior y se hace necesario su implantación en las fachadas, utilizando espacios urbanos de uso público. Para la resolución del problema de accesibilidad en este caso se aprueba la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que tiene por objeto, precisamente, regular la autorización administrativa a conceder, sobre espacios destinados a zonas verdes y vías públicas colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, para la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, con la exclusiva finalidad de subsanar dicha carencia.

La aplicación de esta modificación normativa con criterios homogéneos en todo el ámbito de la ciudad exige establecer un cauce procedimental definido y común a las solicitudes que, al amparo del nuevo texto aprobado se sustancien de ahora en adelante. Con este fin se formula la presente instrucción que tiene por objeto la articulación jurídica del procedimiento a seguir hasta la obtención por el propietario del edificio residencial de las autorizaciones administrativas necesarias para la implantación de torres de ascensores adosadas a fachadas de edificios destinados a uso residencial y la definición de criterios comunes a aplicar por los servicios técnicos municipales para lograr el cumplimiento de la finalidad perseguida con la Modificación Puntual de Plan General.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Objeto de la Instrucción.*

Esta Instrucción establece los criterios y condiciones urbanísticas, administrativas y procedimentales que deben cumplirse para la implantación de torres de ascensores en el exterior de edificios 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.- *Ámbito de aplicación.*

Las normas de esta Instrucción sólo serán de aplicación a los **edificios existentes a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.**

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

1. A los efectos de esta Instrucción, tiene la consideración de "torre de ascensor" la construcción auxiliar o instalación en la que pueden integrarse, además del 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, el núcleo de comunicación vertical del edificio existente y el espacio público exterior desde el que se accede.

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

3. La implantación de torres de ascensores en el exterior de edificios ocupando zonas verdes y vías públicas, constituye una obra exterior de reestructuración parcial, por lo que requerirá la obtención de la correspondiente licencia de obra.

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

1. Para la implantación de torres de ascensores en las condiciones previstas por los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del Plan General, será necesario la obtención de las siguientes autorizaciones:

a) **Licencia urbanística** que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial en el que pretende implantarse, de la porción de zona verde o vía pública estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensores, y se entenderán concedidas únicamente a estos efectos.

b) **Autorización expresa para la ocupación privativa por un plazo de 75 años del dominio público en cuestión**, que se otorgará conjuntamente con la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con lo regulado en el artículo 8.2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Dicha autorización cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustituido o cuando desaparezca el interés público acreditado en el correspondiente expediente de autorización. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

2. **Procederá la tramitación de autorizaciones administrativas demaniales¹** para la implantación de ascensores **en los siguientes supuestos:**

- Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en 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 Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- 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.

3. **El Ayuntamiento deberá comprobar que no quedan afectados los servicios urbanos,** tanto municipales como no municipales, sea en situación bajo como sobre rasante. En el caso de ser afectado algún servicio deberá comprobar que existe conformidad técnica del titular del servicio para el desvío del mismo y que se ha cumplido lo previsto en la Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública, siendo el coste de dichas obras por cuenta de los solicitantes de la instalación de la torre de ascensor.

En cualquier caso, 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.

TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN

Artículo 5.- *Justificación y condiciones del emplazamiento.*

Sólo podrá autorizarse la implantación de torres de ascensores ocupando zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes adosadas a las fachadas de estos últimos, cuando en la solicitud de licencia se razone y justifique fehacientemente que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, constituye la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de ascensor en el mismo, y que no se produce un deterioro notable en la calidad del espacio público afectado, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por el mismo.

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, los materiales empleados, y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos establecida en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación de la torre de ascensor, siempre que la caja del ascensor se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

Asimismo, excepcionalmente, la separación mínima entre edificios establecida en la Normativa Urbanística podrá ocuparse por la instalación de la torre de ascensor, en cuyo caso se habrá de aportar el acuerdo de la Comunidad de propietarios de la otra finca afectada.

No obstante lo anterior, deberá siempre justificarse que la solución final para la instalación de la torre de ascensor en el exterior del edificio respeta el ancho mínimo que para itinerarios adaptados establece la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas (1,20 metros), y que,

¹ BIEN DE DOMINIO PÚBLICO O DEMANIAL: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público (art. 79.3 LRBRU).

a) Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.

b) Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos

en todo caso, queda garantizado el acceso a las edificaciones, y en su caso, a los locales que estuviesen situados en los bajos del edificio.

En todo caso **deberán respetarse las reglas sobre servidumbre de luces y vistas**, u otras que pudieran existir.

Artículo 6.- *Accesibilidad.*

La instalación de la torre de ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente viables, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste, garantizando que el desembarco de las distintas paradas se efectúe sobre elementos de uso común del edificio.

Siempre que sea técnicamente posible, habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad y de Protección contra Incendios.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Atendiendo al régimen de obras considerado y a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor, podrán proponerse soluciones de implantación no ajustadas en su totalidad a los requisitos de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en los términos previstos en dicha Ley.

Artículo 7.- *Evacuación.*

La instalación de una torre de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de seguridad que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la de la torre de ascensor, conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

Artículo 8.- *Condiciones particulares de la instalación.*

Se dotará a la torre de ascensor de huecos de ventilación e iluminación suficientes en todas las Plantas. Dichos huecos deberán ser practicables y tener un marcado carácter vertical, debiendo ser utilizados como elementos necesarios para articular los encuentros con la edificación existente.

En los casos en los que se plantee la construcción de un nuevo portal por local adyacente a la caja de escaleras, el ascensor podrá situarse adherido a la fachada existente, debiendo plantearse unos huecos de ventilación e iluminación suficiente en todas las plantas.

Los acabados exteriores serán acordes con los materiales y texturas de las edificaciones existentes, y serán duraderos e integrados con el entorno. Se cuidarán especialmente los encuentros con la pavimentación y la solución de evacuación de aguas y su conexión con la red existente.

No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente 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.

Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a

bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos, etc, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes.

Se recomienda la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas, o en su caso integrado en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones, debiendo especificarse en el proyecto la ubicación del correspondiente cuadro de maniobra del ascensor.

Las instalaciones de los ascensores y sus componentes técnicos se regirán por la vigente normativa reguladora de Aparatos Elevadores y normas complementarias.

Artículo 9.- *Interacción con el entorno.*

Cuando la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente y afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se solicitará informe del Área de Gobierno competente en cada caso, debiendo solucionarse dichas afecciones como condición previa a la ejecución de las obras necesarias para implantar la instalación.

La solución urbanística correspondiente deberá incluirse en el proyecto de obras complementarias de urbanización como fase previa a la instalación de la torre de ascensor.

TÍTULO III.- NORMAS SOBRE COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 10.- *Competencia.*

La licencia urbanística para la implantación de torres de ascensores **se otorgará por el Distrito o por el Área competente en materia de Urbanismo**, según corresponda en función de la ubicación, y/o existencia de algún grado de protección del edificio en el que deba instalarse la construcción o instalación.

Artículo 11.- *Procedimiento.*

La tramitación de las solicitudes de autorización para la implantación de torres de ascensores, se ajustará al procedimiento ordinario común definido en la **Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas**, con las especialidades previstas en esta Instrucción.

Artículo 12.- *Solicitud.*

El procedimiento para resolver sobre la autorización de implantación de torres de ascensores se incoará mediante la presentación de la correspondiente solicitud de licencia urbanística que se formalizará en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas con ocasión del servicio urbanístico solicitado.

Artículo 13.- *Documentación.*

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la **documentación general prevista en el Anexo I B de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas** para el procedimiento de licencia de **obras de reestructuración parcial** para un uso o actividad determinados y, en cualquier caso, de la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. **Certificado suscrito por el Técnico redactor del Proyecto** en el que se habrá de incidir en que no es técnicamente posible instalar el ascensor en otra implantación, sin afectar a superficie actualmente ocupada por viviendas o espacios de uso privativo, y asimismo, en su caso, que no es técnicamente viable el cumplimiento total de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. **Alineación Oficial**, de acuerdo con lo regulado en el artículo 14 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

3. **Proyecto de obras firmado por Arquitecto** y visado por su colegio profesional correspondiente que incluirá, además de las propias que el técnico redactor considere, las determinaciones y referencias siguientes:

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

b) Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.

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

d) Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.

e) Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.

4. Un **proyecto de obras complementarias de urbanización** que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

El proyecto, que se aportará por duplicado, contendrá referencia expresa a los extremos siguientes:

a) Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.

Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.

b) En caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada, de acuerdo con el informe emitido por el Área de Gobierno correspondiente.

5. Se aportará **certificación literal del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios para la instalación del ascensor**. En dicho acuerdo deberá hacerse constar asimismo la conformidad de la Comunidad de Propietarios con el modelo de instalación.

Artículo 14.- *Informes.*

Recibida la solicitud con la documentación completa, corresponderá al órgano competente para la tramitación de la licencia urbanística determinar que se trata de la única solución técnicamente viable, a cuyo efecto se habrán de emitir preceptivamente los siguientes informes:

- **Informe técnico evacuado por la sección de licencias** en el que se haga constar que la implantación de un ascensor en la finca que así lo solicita, solo es viable técnicamente discurriendo por la fachada del edificio.

- **Informe técnico evacuado por la sección de vías públicas** en el que se haga constar el

tipo de espacio público en el que se propone implantar el ascensor, de acuerdo con lo regulado en el punto 2º del artículo 4 de la presente instrucción.

Posteriormente, **el proyecto** presentado para instalación de torres de ascensores **deberá ser informado por los órganos competentes para la autorización de la instalación**, de acuerdo con los términos de los informes preceptivos anteriormente citados, debiendo recabarse, según los casos:

1. Informe del Área competente en materia de Obras y Espacios Públicos:

a) Cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una vía pública.

b) Cuando puedan quedar afectados los Servicios Urbanos tanto municipales como no municipales (tanto en situación bajo como sobre rasante), o bien cuando la implantación produzca interacciones con la urbanización existente por afectar a elementos urbanos de entidad en materia de su competencia, tales como rampas, escaleras, mobiliario urbano, muros de contención y taludes.

c) Cuando se afecten a los servicios de alumbrado público.

El informe deberá pronunciarse expresamente tanto sobre los aspectos del proyecto de obra, como de la superficie y delimitación de la ocupación que se autoriza.

2. Informe del Área competente en materia de Medio Ambiente:

a) Cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una zona verde.

b) Cuando la implantación de la torre de ascensor pueda producir interacciones con la urbanización existente, por afectar a elementos urbanos de entidad en materia de su competencia, tales como parterres, ajardinamientos, o áreas de juego tanto infantiles como de mayores.

c) Cuando se afecten a los Servicios de Alcantarillado o redes de riego.

El informe deberá pronunciarse expresamente, tanto sobre los aspectos del proyecto de obra como de la superficie y delimitación de la ocupación que se autoriza.

3.- Informe del Área competente en materia de Urbanismo:

a) Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto homogéneo de edificios de similares características, a fin de salvaguardar la unidad del conjunto y el medio ambiente urbano, el Ayuntamiento podrá prescribir que el modelo que se autorice en la instalación deba respetarse en los proyectos de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto, a fin de garantizar un resultado homogéneo en el mismo, de acuerdo con las prescripciones que los servicios municipales tengan a bien considerar.

4.- Informe del Área competente en materia de protección del Patrimonio:

a) Cuando el edificio sobre cuya fachada deba ser adosada la torre de ascensor tenga algún tipo de protección, general o individualizada, será preceptivo el informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid:

5.- Informe del Área de competente en materia de Seguridad y Movilidad:

a) En los casos en que se estime necesario se solicitará sobre la incidencia de la instalación de la torre de ascensor en el tráfico vial y/o peatonal, así como en el acceso para vehículos de emergencia o a la red de hidrantes o señalización.

Todos los informes municipales emitidos por el órgano competente para autorizar la instalación de la torre de ascensor, contendrán la valoración sobre el deterioro del espacio público afectado y sobre las redes de servicios y de infraestructuras que implica la ubicación de la torre de ascensor.

En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá la facultad de definir la delimitación exacta del

ámbito de urbanización afectado y podrá modificar el contenido del mencionado proyecto complementario, en función de los criterios que considere oportunos para la correcta implantación de la instalación.

Artículo 15.- *Resolución administrativa.*

1. El procedimiento administrativo finalizará con la resolución administrativa que contendrá en el mismo acto los siguientes pronunciamientos:

a) Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.

b) Un pronunciamiento sobre la autorización para la ocupación privativa del dominio público por un periodo de tiempo de 75 años.

Artículo 16.- *Licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento.*

Con carácter previo a la puesta en marcha de la instalación autorizada, el titular de la licencia deberá solicitar licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Artículo 17.- *Deber de conservación.*

El titular de la licencia deberá conservar la torre de ascensor en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento mediante los trabajos y obras que sean precisos para asegurar que se preservan las condiciones con arreglo a las cuales fue autorizada la instalación, así como las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público incluyendo los elementos soporte de los mismos.

Artículo 18.- *Inspección y supervisión de las obras e instalaciones.*

Sin perjuicio del control de la obra a efectuar por el órgano competente en la concesión de la licencia, el Área competente en materia de Urbanismo tendrá la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las obras de instalación de la torres de ascensores y supervisar las mismas.

Si para instalar el ascensor fuese necesario modificar el trazado de la acera, viario o zona verde, el Área competente tendrá la facultad de la inspección y supervisión de dicha obra.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con lo dispuesto apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, y de conformidad con lo acordado en la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas en su sesión del 10 de noviembre de 2008, se dicta la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

MADRID, A 10 DE NOVIEMBRE DE 2008.

LA COORDINADORA GENERAL DE URBANISMO, BEATRIZ LOBÓN CERVÍ