

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

11

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Expediente: 2012/LOBMY/000020.

Por acuerdo del Pleno de 15 de marzo de 2012 se aprobó inicialmente la ordenanza reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial en esta localidad, acuerdo que ha resultado definitivo al no haberse producido reclamación y/o sugerencia alguna durante el plazo de información pública; asimismo, ha sido cumplimentado el trámite contenido en los artículos 56, 65 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, actuaciones acreditadas mediante la correspondiente certificación de la Secretaría General de este Ayuntamiento. En su virtud se procede a la publicación del texto íntegro, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Contra la presente resolución se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en plazo de dos meses ante el correspondiente Juzgado de lo contencioso-administrativo, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, sin que su interposición suspenda la ejecución del acto impugnado y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponer.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastian de los Reyes no regula de manera específica las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales que carezcan de ellos, ni su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Sin embargo, la casuística que se viene produciendo en los últimos años hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación de ascensores en edificios residenciales existentes, como los requisitos para su instalación en espacios libres anejos al edificio y de la tramitación a seguir para la obtención de las correspondientes licencias, circunstancias todas ellas contempladas en la presente Ordenanza que se encuentra presidida, junto al interés público, y en la medida que sea compatible con él, por el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad en todos los edificios en la medida en que posible fuera.

No obstante, la jurisprudencia ha destacado que la accesibilidad no puede concebirse como un valor absoluto que deje sin efecto las normas que puedan limitarla citando, entre otras, las relativas a condiciones de protección contra incendios, salubridad y habitabilidad. De su razón se deriva la regulación que se contiene en la presente Ordenanza en cuanto a los límites cualitativos y cuantitativos a fin de preservar dichas condiciones, dentro de un contexto que pretende la mayor flexibilidad posible en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificios residenciales que carezcan de ascensor o teniéndolo pretendan adaptarlo a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Art. 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones residenciales relacionadas en el artículo anterior que, careciendo de ascensor, deseen instalarlo, como a las que disponiendo de él, pretendan adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

Además de los supuestos referidos en el artículo 1, esta Ordenanza será excepcionalmente de aplicación cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor.

No será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral.

Art. 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

A efectos de esta Ordenanza, se considerará el ascensor 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 a efectos de edificabilidad u ocupación y resolverán cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con el núcleo de comunicación vertical del inmueble.

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

Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

Tendrá la consideración de instalación del ascensor a los efectos previstos en la presente Ordenanza, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten necesarios para su normal funcionamiento.

Art. 4. Efectos del otorgamiento de licencias

Las licencias concedidas al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 152 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, circunscribiéndose la intervención municipal en lo relativo a la comprobación de la documentación presentada conforme a lo señalado en el apartado a) del mencionado artículo.

TÍTULO II

Condiciones de la instalación de ascensores

Art. 5. Ubicación de los ascensores

Por su ubicación en relación con el edificio, se pueden presentar las siguientes variantes:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio interior cerrado.
3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

En el estudio previo recogido en el artículo 11 de la presente ordenanza, así como en la solicitud de licencia deberá razonarse y justificarse 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 tres primeras ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones que se señalan en el artículo 10 de la presente ordenanza, y siempre que concurren las siguientes circunstancias, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales:

1. Que la implantación de la instalación 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. 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 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 instalaciones de ascensores en los espacios exteriores de uso público definidos en esta Ordenanza se articula exclusivamente con el fin de 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.

Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. Y en caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten.

Art. 6. Accesibilidad

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente posibles, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que resulte técnica y tipológicamente 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.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en dicha normativa.

Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras no ajustados a las disposiciones específicas de la normativa antes citada, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor.

Art. 7. Instalación de ascensor en el interior del edificio

Se considerará preferente 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 posible el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan.

En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes:

1. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas y necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

2. Escaleras. La dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera se ajustará a lo indicado en el apartado 4.2.2 (punto 4) del Documento Básico SUA, que para el uso Residencial Vivienda establece una anchura útil mínima de 1 m., no obstante, en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede permitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

La anchura mínima en pasillos y rampas, en edificios de uso privado, podrá ser 1 m. (4.2, SI 3, del C.T.E.) o la existente, si fuera menor justificándose, en todo caso, que la evacuación del edificio queda asegurada en condiciones adecuadas.

3. 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 menos-cabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el estudio previo y proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

4. Acceso a viviendas. Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.

5. Cuarto de máquinas. Deberá ubicarse en 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.

6. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 8. Instalación de ascensor en patio interior cerrado

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1. 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 las mismas. En ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

2. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

3. Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

4. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.

5. Distancia a ventanas. Los documentos gráficos del estudio previo y proyecto técnico 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, aseos y pasillos, 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. Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en el Plan General los cerramientos del ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos y Las luces rectas entre la ventana y paramento translucido de la caja del ascensor no será inferior a 2 metros.

6. Cerramiento perimetral de la instalación. Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades.

Para distancias superiores a 3,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

7. Cuarto de máquinas. Deberá ubicarse en 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.

8. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 9. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado

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 Zona Libre de Dominio Privado. Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, documentado gráficamente y fotográficamente, describiendo la ubicación, formalización de ascensor, y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento en la Zona Libre de Dominio Privado, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, y debiendo respetarse las siguientes condiciones:

1. 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.

2. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

3. Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

4. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.

5. Distancia a ventanas. El ascensor se situará de tal manera que no se produzca ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, la instalación del ascensor que se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, 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, señalándose como límite lo establecido para ascensores en patio interior cerrado.

6. Cerramiento perimetral de la instalación. 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 Plan General de Ordenación vigente.

7. 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.

8. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

9. Casos excepcionales. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos establecida en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del 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 del ascensor, remitiéndose a lo señalado para instalación de ascensores en patio cerrado si las distancias entre edificios coinciden o son inferiores a las dimensiones del patio reguladas en el Plan General.

Art. 10. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas residuales de uso público y garantizando que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados, siempre que se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo documentado gráfica y fotográficamente describiendo la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

Recibida la solicitud con el Estudio Previo, corresponderá al órgano competente determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se emitirá informe técnico en el que conste que la ubicación propuesta solo es viable por el exterior del edificio, ocupando espacios de dominio público, y haciendo constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.

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 instalación 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.

En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones siguientes:

1. Accesos. El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo 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.

2. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

3. 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 Estudio Previo presentado.

4. Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

5. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.

6. 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. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

7. Cerramiento perimetral de la instalación. 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 Plan General de Ordenación vigente.

8. Cuarto de máquinas. Deberá ubicarse en 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.

9. Instalaciones. No se permitirá en las fachadas de las instalaciones de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

10. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

11. 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 del Estudio Previo. Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes. El proyecto que defina estas obras 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.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

Si la instalación del ascensor afectara a las infraestructuras situadas en terrenos de dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

Art. 11. Estudio previo

Salvo los supuestos en los que la instalación del ascensor no precise acogerse a lo establecido en la presente ordenanza por no responder a la casuística contemplada en ella o que cumpliendo todos los extremos exigibles por la normativa urbanística y sectorial aplicable, no precisase del grado de tolerancia que permite su aplicación, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un Estudio Previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con el edificio en el que se integra y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos y funcionales del edificio y/o su entorno inmediato.

En todo caso se podrán presentar Estudios Previos si el interesado lo considera conveniente. Cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo 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.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente, o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la funcionalidad del edificio o la imagen urbana de la edificación en su entorno. El Estudio Previo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

TÍTULO III

Tramitación

Art. 12. Solicitud y documentación a presentar

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado, en su caso, el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores.

Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores objeto de esta Ordenanza se formularán en documento normalizado por el procedimiento de Tramitación Normal, en los términos de la presente Ordenanza y de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, al que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas por el servicio solicitado, Proyecto y Oficio de Dirección de Obra firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Dicho proyecto se presentará por duplicado, conteniendo además de la documentación exigible por la normativa vigente, los aspectos siguientes:

- a) Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 6 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo.
- b) Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio.

- c) Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:

- 1.1. 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.
- 1.2. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
- 1.3. 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 instalación de ascensor proyectada sobre los mismos.
- 1.4. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
- 1.5. Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.
- 1.6. Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

Deberá contener, además, referencia expresa a los siguientes extremos:

- 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.
- En caso de que la implantación de la instalación 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.

Art. 13. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor

1. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal por no resultar obligatorio de acuerdo con las normas de Derecho Privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia expresa de dicha circunstancia adjuntándose en su caso, documento notarial o registral que lo acredite.

2. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario.

Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del Presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.

3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación.

4. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo.

Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada.

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 presente, previa solicitud del interesado en que así lo manifieste de forma expresa.

DISPOSICIÓN FINAL

Cumplidos los trámites prevenidos en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto concordantes, publicado el texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, la presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del mencionado texto íntegro.

San Sebastián de los Reyes, a 19 de junio de 2012.—El concejal-delegado de Urbanismo y Obras (decreto de delegación 1955/2011, de 13 de junio; BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 156, de 4 de julio de 2011), Raúl Terrón Fernández.

(03/23.483/12)