

BORRADOR DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto regular los criterios, condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales aplicables a las intervenciones encaminadas a adecuar los edificios existentes de uso residencial vivienda y de equipamiento público a las condiciones básicas de accesibilidad o a realizar en ellos los ajustes razonables obligatorios en dicha materia, en particular la instalación de rampas, ascensores y otros medios mecánicos de elevación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación, con carácter general, a todos los edificios existentes de uso vivienda o equipamiento público, y en particular, a todos los proyectos para nuevas instalaciones de ascensores o de mejora de la accesibilidad que se acometan en los mismos.

A efectos de la presente ordenanza, tienen la consideración de edificios existentes:

- En el caso de edificios de equipamiento público o de vivienda colectiva con tipología de bloque aislado o entre medianeras, se consideran existentes aquellos edificios cuya solicitud de licencia de obras sea anterior al 12 de septiembre de 2010. conforme a la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, ya que los edificios cuya licencia sea posterior a dicha fecha deberán cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.
- En el caso de edificios de viviendas unifamiliares ya sean aisladas, pareadas, adosadas o entre medianeras, y edificaciones de dos o más viviendas que carezcan de acceso común se consideran existentes aquellos edificios cuya solicitud de licencia de obras sea anterior a la entrada en vigor de la presente ordenanza.
- Excepcionalmente podrá aplicarse la presente ordenanza fuera de los supuestos anteriormente enunciados cuando se justifique perentoriamente la necesidad de instalación de ascensor o de la mejora de la accesibilidad.

A los mismos efectos, se considera edificio residencial de vivienda el compuesto por una o más viviendas, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Tendrán la consideración de equipamiento público los edificios dedicados total o parcialmente a dicho uso.

A los efectos de esta ordenanza se entenderá por ascensor cualquier aparato de elevación destinado al transporte de personas (ascensor, plataforma elevadora, etc...) que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2. Ámbito de aplicación del Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ordenanza, las obras de nueva edificación, así como en los edificios existentes de usos diferentes a la residencial vivienda o equipamiento público.

Artículo 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos y demás normativa de aplicación

1. Los ascensores tienen la consideración de un elemento más de las instalaciones y equipamientos de las edificaciones, por lo que la instalación de estos no supone un aumento de la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico quedando excluidas del cómputo de edificabilidad y ocupación. Por tanto, podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

Si bien las instalaciones y obras expresamente dedicadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad no se incluyen en el cómputo de la superficie edificable de la parcela, aquellas otras que conlleven un incremento del aprovechamiento lucrativo materializado solo serán autorizadas si tal incremento fuera urbanísticamente factible.

2. En relación al cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo dispuesto en la presente ordenanza. Para lo no especificado, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en el planeamiento urbanístico vigente que resulten de aplicación en cada caso.

3. La presente ordenanza desarrolla únicamente las condiciones relacionadas con los parámetros urbanísticos, debiendo todas las actuaciones que se planteen cumplir con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación, debiendo ser convenientemente justificado su cumplimiento en los proyectos que se presenten.

Artículo 4. Condiciones generales de accesibilidad y criterios generales.

1. Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación.

2. En todo caso deberá justificarse de forma adecuada al alcance de las obras que se planteen y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas:

- Decreto 293/2009 de 7 de Julio, Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

- Código Técnico de la Edificación CTE-SUA. Para la justificación de esta normativa se podrán adoptar los criterios de flexibilidad establecidos en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA DA DB-SUA / 2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" u otro que lo complemente o sustituya.

- Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero, Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en su caso.

- Cualquier otra normativa de obligado cumplimiento que complemente o sustituya a las anteriores.

Artículo 5. Cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.

La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones relativas a la seguridad antincendios que presente el edificio, ni reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en dicha materia, que en todo caso deberán respetarse.

En los casos de edificios de vivienda colectiva en los que se plantee la instalación de ascensor y que carezcan de las instalaciones de alumbrado, señalización de emergencia y extintores conforme a normativa, se exigirá la colocación de estos elementos en los recorridos de evacuación del edificio conforme a norma con independencia de otras mejoras del edificio que puedan resultar obligatorias en cumplimiento del CTE-SI.

En todo caso y con independencia del uso del edificio, se deberá justificar el cumplimiento del CTE-SI en función del alcance de las obras planteadas y de lo establecido en dicha normativa o cualquier otra de obligado cumplimiento que la complemente o sustituya.

Artículo 6. Efectos de su otorgamiento.

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Artículo 7. Emplazamiento de los ascensores.

Los ascensores podrán estar en alguna de las siguientes ubicaciones:

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

En cualquier caso, en la solicitud de licencia, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas conforme a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor y las condiciones de su entorno.

Artículo 8. Condiciones generales para la instalación de nuevos ascensores.

La instalación de ascensor debe completarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles con el fin de que quede garantizado el acceso al 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, siempre que ello sea técnica, tipológica y económicamente viable, así como compatible con el grado de protección del edificio.

El acceso del ascensor en planta baja podrá estar a cualquier cota respecto a la rasante en la entrada del edificio, siempre que se garantice el acceso desde la calle conforme a lo establecido en el párrafo anterior.

2. Siempre que sea viable el desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. En el caso de no ser esto viable el ascensor podrá abrir directamente a elementos privativos de las viviendas, siempre que se siga pudiendo acceder a la misma sin pasar por el ámbito ocupado por el ascensor, bien, no alterando el acceso preexistente de la vivienda, o bien, previendo un nuevo acceso que cumpla con la normativa antiincendios, de supresión de barreras arquitectónicas y las ordenanzas municipales.

Artículo 9. Incidencia en espacios de circulación de uso colectivo

La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los espacios existentes de circulación de uso colectivo de los edificios (tanto interiores de la edificación como exteriores dentro de las parcelas), salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de Protección Contra Incendios y de Accesibilidad, en cuyo caso estos podrán disminuirse hasta el límite marcado por dicha normativa, sin necesidad de cumplir con las dimensiones mínimas previstas para obra nueva en la normativa urbanística municipal.

A los efectos de este artículo se entienden por espacios de circulación de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos al exterior (portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos, corredores, ..)

Así mismo, la instalación del ascensor no podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

Artículo 10. Incidencia en condiciones de iluminación y ventilación de locales vivideros.

No se permitirán actuaciones que incidan negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio.

A los efectos anteriores se considerará que no existe incidencia negativa en dichas condiciones cuando se cumplan los siguientes requisitos:

Iluminación: Todas las piezas vivideras deberán contar con un hueco de iluminación no afectado por la caja del ascensor cuya superficie sea al menos equivalente a 1/8 de la superficie útil de la pieza a la que sirve. A efectos de iluminación, se entenderá que el ascensor no afecta al hueco cuando se cumplan al menos una de las condiciones siguientes:

- Tanto la cabina como los cerramientos de la caja del ascensor son transparentes o translucidos.
- La cabina o los cerramientos de la caja del ascensor son opacos, pero existe una distancia de al menos de 2 metros entre el cerramiento de la caja del ascensor y el hueco medidos perpendicularmente al plano de la fachada en el que se encuentre este. Dicha distancia podrá reducirse a 1,5 metros en el caso de edificios de 2 o menos plantas de altura.

Ventilación: Todas las piezas vivideras deberán de contar con un hueco no afectado por la caja del ascensor cuya superficie practicable sea al menos equivalente a 1/16 de la superficie útil de la pieza a la que sirve. A efectos de ventilación se entenderá que el ascensor no afecta al hueco cuando se cumpla la siguiente condición:

- Existe una distancia de al menos de 2 metros entre el cerramiento de la caja del ascensor y el hueco medidos perpendicularmente al plano de la fachada en el que se encuentre este. Dicha distancia podrá reducirse a 1,5 metros en el caso de edificios de 2 o menos plantas de altura.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en el apartado anterior de este artículo o a la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

Artículo 11. Incidencia en patios y espacios libres de parcela.

Siempre que se justifique suficientemente que el espacio ocupado por el ascensor es el mínimo indispensable para la instalación del mismo, se podrá autorizar su instalación en patios y espacios libres de parcela siempre que se cumpla con la normativa vigente en materia de Protección Contra Incendios y de Accesibilidad y con los siguientes requisitos:

- Los patios y espacios libres preexistentes cumplen con las condiciones mínimas exigibles para obra nueva o incumpliendo dichas condiciones cuenta con la aprobación de la totalidad de los propietarios de los locales que tienen huecos a dicho patio o espacio libre de parcela.
- Para la instalación del ascensor en espacio libre privado deberá justificarse que la instalación del mismo en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones para vehículos de emergencia.
- En el caso de ascensores situados en el exterior del edificio, la solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse también como soluciones válidas otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos.
- Podrán ocuparse de forma excepcional los espacios de retranqueo obligatorio de las parcelas, debiendo en este caso de contarse con la autorización expresa de la totalidad de los propietarios colindantes afectados.

A los efectos del presente artículo se entenderá como ascensor el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

Artículo 12.- Instalación de Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en los restantes artículos de la presente ordenanza, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente plurifamiliar de viviendas o de equipamiento público ocupando una porción de zona verde o de vía pública, siempre que se justifique fehacientemente que es la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de

actuación, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público, así como el resto de condicionantes que se relacionan en el presente artículo.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto y llevará aparejada la obligación, por parte del titular de la autorización y a su cargo, de la restitución del dominio público a su estado original.

La instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando una porción de zona verde o de vía pública deberá asegurar la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos ubicados en dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados, entradas de garajes, mobiliario urbano, etc.. quedando en todo caso garantizado el acceso para vehículos de emergencia y debiendo respetarse los anchos mínimos de circulación peatonal establecidos en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en vigor.

Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afectación al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor en el caso de viviendas o de la administración titular del equipamiento en caso de equipamiento público, debiendo solicitar y obtener las correspondientes autorizaciones administrativas que correspondan para ello.

Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos, entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir lo establecido en la normativa municipal.

Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

El ascensor se colocará adosado o frente a la fachada de la edificación a la que sirve debiendo separarse al menos 60cm de las fachadas de los edificios colindantes. En el caso de que el cerramiento del ascensor quedase a menos de tres metros de la fachada de un local comercial de planta baja, este sólo podrá instalarse con el consentimiento expreso del propietario del mismo.

Artículo. 13.- Estudio Previo.

A efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, 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 las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrá rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El citado Estudio Previo deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Artículo. 14.- Tramitación del Procedimiento

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las salvedades contenidas en ésta, según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

Artículo. 15.- Solicitud, Documentación a presentar.

De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios residenciales ya existentes, se formularán 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 y proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Dicho proyecto, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la solución adoptada y de las distintas alternativas de ubicación, justificando la idoneidad de la solución adoptada.
- Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
- Planos de estado actual y reformado de la edificación en plantas secciones y alzados
- Presupuesto total de la actuación
- Cuando el ascensor se sitúe sobre suelo público, deberá justificarse convenientemente la imposibilidad de localización del ascensor en cualquier otro emplazamiento del edificio, de acuerdo con el Estudio Previo presentado.
- Cuando el ascensor se instale en patios o espacios libres de parcela, 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, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio y que parte de esta superficie es practicable. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.
- Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos. Así mismo, deberá grafíarse la separación a los linderos y otros edificios.
- Cuando la propuesta afecte a la urbanización circundante, deberá incluirse un proyecto de obras complementarias de urbanización que defina el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, respetando las condiciones de la normativa vigente e indicando los servicios existentes afectados y la solución que se propone.

Artículo. 16.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque ello no resultara 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.

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

Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen en normal funcionamiento de la

Comunidad de Propietarios, mención expresa del carácter que el espacio que el futuro ascensor ocupa tenga, ya sea público o privado, común o privativo ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios.

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.

Si la instalación del ascensor se pretende realizar adosada a la fachada, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo que en tal caso prevé esta ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la emisión del mismo, transcurrido el cual este pierde su validez.

En el supuesto de que el espacio libre a ocupar sea de titularidad pública distinta de la municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la administración titular.

Artículo. 17.- Tramitación, informes y resolución.

A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto en el procedimiento definido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, si bien, cuando sea necesario, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante.

En caso de que la solicitud incidiera sobre un espacio de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá desestimatorio a todos los efectos.

Artículo 18. Resolución administrativa

El procedimiento administrativo finalizará con la resolución sobre la licencia urbanística, que en caso de ser favorable, contendrá en el mismo acto lo siguiente:

- a. La autorización del emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
- b. El pronunciamiento sobre la ocupación privativa y el disfrute del dominio público por el tiempo en que se mantenga la edificación o se establezca.
- c. La obligación de obtener la conformidad de las empresas suministradoras, en su caso, para la modificación de las redes de servicios afectados por la instalación del ascensor, debiendo dar cumplimiento la solución final a la normativa municipal correspondiente.
- d. El coste de las obras necesarias para el desvío del trazado de los servicios urbanos afectados así como los de retirada, instalación o desplazamiento de los elementos preexistentes en la vía pública como mobiliario urbano o señalización, correrá a cargo del titular de la licencia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. y una vez aprobada definitivamente.

No obstante, para solicitudes que ya estuvieran en curso antes de dicho momento le podrá ser de aplicación en todo aquello en lo que le resultara favorable a su solicitud.