

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

Aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de Julio de 2010.

Publicada en el BOPA nº 212 de fecha 13-09-2010

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos. De igual modo, se fija en el artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

En consonancia con dichos preceptos constitucionales, la Ley 5/1995 de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Decreto 37/2003 de 22 de mayo de Accesibilidad que la desarrolla, surgen como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias. Estas normas establecen unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen

principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas.

Debemos tener claro que en uno u otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la Normativa se adapte a las necesidades de los ciudadanos, respondiendo así el compromiso de hacer de nuestra ciudad un espacio con calidad de vida para quienes vivimos en ella.

Es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas, lo cual se ha traducido en un amplio número de solicitudes para la instalación de ascensores.

Todo esto ha desembocado en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios de viviendas existentes, contemplando incluso la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público, cuando ésta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad en las edificaciones.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1 Objeto.

Art. 2 Ámbito de aplicación.

Art. 3 Ámbito de exclusión.

Art. 4 Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

Art. 5 Efectos de su otorgamiento.

TITULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.

Art. 6 Emplazamiento de los ascensores.

Art. 7 Accesibilidad.

Art. 8 Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

Art. 9 Evacuación.

Art. 10 Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

Art. 11 Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Art. 12 Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

Art. 13 Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Art. 14 Estudio Previo.

TITULO III.- TRAMITACIÓN.

Art. 15 Procedimiento.

Art. 16 Solicitud, Documentación a presentar.

Art. 17 Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

Art. 18 Tramitación, informes y resolución.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. - Objeto.

Esta Ordenanza tiene por objeto regular, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente, la instalación de ascensores en edificaciones residenciales que carezcan de él, con el fin de garantizar a las personas mayores y a las personas con discapacidad el acceso a la vivienda habitual.

Art. 2. - Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones residenciales que careciendo de ascensor deseen instalarlo o cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de Accesibilidad o su mejora sustancial debidamente justificada.

Art. 3. - Ámbito de exclusión.

Esta Ordenanza no es de aplicación a las viviendas unifamiliares, ni a las obras de nueva edificación y rehabilitación integral.

Art. 4. - Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor en una edificación existente es una obra de reestructuración o añadido, en el caso de que se lleve a cabo en el exterior del edificio. Por lo tanto, no supone aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico o la alteración de la calificación del suelo en el que se implanta y podrá instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el correspondiente 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.

En relación al cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo que se disponga en esta Ordenanza.

Art. 5. - Efectos de su otorgamiento.

Las autorizaciones se concederán a nombre de la Comunidad de Propietarios al amparo de lo dispuesto en

esta Ordenanza, y se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Art. 6. - Emplazamiento de los ascensores.

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

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

En cualquier caso, a la solicitud de licencia, habrá de acompañarse proyecto técnico donde deberá razonarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor, justificando en cada caso la imposibilidad de adoptar la opción preferente.

Art. 7. - Accesibilidad.

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles 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 sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle, adoptando las medidas oportunas para

garantizar el acceso controlado de los usuarios, 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 la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados) no ajustadas 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, y siempre que esta determinación no suponga incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios.

Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

Art. 8. - Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios, de Accesibilidad y Habitabilidad debiendo valorarse cualquier actuación de forma conjunta, en orden a garantizar la accesibilidad de todos los elementos comunes.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de los parámetros establecidos por la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Art. 9. - Evacuación.

La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación 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 del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

Art. 10. - Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

Art. 11. - Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de huecos practicable y no enfrentada a la caja de ascensor en las piezas afectadas que cumplan los

parámetros establecidos en la normativa vigente en materia de ventilación e iluminación. En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

En el caso de patios de gran dimensión, podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio sea equivalente a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 m.

Art. 12. - Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, -en el interior del edificio o en patio interior-, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos serán definitivos en la valoración de la propuesta.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del

ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias y conste otorgada conformidad expresa por el propietario o comunidad de propietarios afectada por la reducción del retranqueo.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor 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 y la resolución de las posibles afecciones a las redes de infraestructuras o servicios urbanos.

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

Art. 13. - Instalación de Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente en el proyecto técnico que habrá de acompañarse a la solicitud de licencia, la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble.

Así mismo habrá de garantizarse suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público, en aspectos tales como el cumplimiento de la accesibilidad de las vías públicas, las condiciones de seguridad y de visibilidad para el tráfico de viandantes y el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones públicas existentes.

A efectos de ponderar adecuadamente la necesidad de la instalación, de forma que puedan valorarse los distintos intereses afectados, se deberán aportar datos sobre las condiciones de los moradores (edad superior a 65 años, número de casos de personas con discapacidad debidamente reconocidas que existan en el edificio...)

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se adjudicará una concesión demanial de forma directa al amparo de lo estipulado en el artículo 137.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que tendrá una duración máxima de 75 años, 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 concesión procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

En el caso de que la instalación de ascensor afectara a la urbanización, las infraestructuras y/o los servicios situados en el dominio público, los costes de la modificación de su trazado y/o adaptación de la urbanización, deberán ser asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

En todo caso, el otorgamiento de la concesión estará sometido al pago de los impuestos y tasas legalmente establecidos, así como al correspondiente canon concesional.

Art. 14. - 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, habrá de venir suscrito por arquitecto, y deberá ser informado por los técnicos municipales, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Junto con el mismo habrá de aportarse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, los datos referidos a las condiciones personales de los moradores.

TÍTULO III.- TRAMITACIÓN

Art. 15. - 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 normativa del Plan General Municipal de Ordenación de Siero para la tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

Art. 16. - 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 proyecto técnico firmado por técnico competente y visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente.

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

1. Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 6 de las presentes Ordenanzas y justificando la solución adoptada así como el cumplimiento de las servidumbres de luces y vistas.

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.

2. 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, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio.

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.

3. 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 grafiarse la separación a los linderos y otros edificios.

Deberán presentarse además:

1. Oficio de dirección técnica de la obra.

2. Proyecto técnico, que deberá de contemplar específicamente las obras de urbanización que sean precisas sobre el dominio público para restablecer la urbanización a su situación anterior.

3. Si el ascensor se sitúa adosado a la fachada del edificio será preciso aportar reportaje fotográfico del mismo, y fotocomposición del estado final y ello con independencia de que se trate de espacio privado o dominio público. En ambos casos, habrá de constar el compromiso formal de la Comunidad de Propietarios de

conservar la instalación en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 17. - 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 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.

2. 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.

3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deber 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 que en tal caso prevé esta ordenanza. La solicitud de licencia deberá formularse en el plazo máximo de un año a contar desde la recepción de informe favorable por parte de la administración, transcurrido este plazo el estudio perdería su validez.

Art. 18. - Tramitación, informes y resolución.

A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero para la tramitación de las licencias urbanísticas y a las reglas definidas en los artículos 574 y 575 del ROTUA. Cuando el ascensor se prevea adosado a la fachada del edificio, deberán solicitarse cuantos informes sectoriales sean preceptivos.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el BOPA y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.