
SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Al no haberse presentado reclamaciones o sugerencias durante el plazo de treinta días de exposición al público, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 21, de 27 de enero de 2010 y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial, de fecha de 16 de diciembre de 2009, aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios de carácter residencial, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

Exposición de motivos

El art. 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 previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, prestándoles la atención especializada que requieran y amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.

En consonancia con dicho precepto constitucional, se aprueba la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, con la necesidad de dar una adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía; con

base en las competencias que el Estatuto de Autonomía de Andalucía confiara a esta Comunidad, en virtud de los artículos 147 y 148 de nuestro texto constitucional. Dicha ley establece unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios y que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas.

El vigente Estatuto de Autonomía de Andalucía, que entró en vigor el día 20 de marzo de 2007, manifiesta en su artículo 10.3 que nuestra Comunidad Autónoma, en defensa del interés general, ejercerá sus poderes con el objetivo básico, entre otros, de integrar social, económica y laboralmente a las personas con discapacidad. Las competencias que tiene atribuida Andalucía en esta materia, aparecen comprendidas en el Título II, Capítulo II, del referido Estatuto.

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 al compromiso de hacer de nuestra ciudad un espacio con calidad de vida para quienes vivimos en ella.

Por otra parte, las vigentes Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache, aprobadas definitivamente el día 18 de julio de 1983, establecen las condiciones de dotación de servicios, y concretamente de ascensor, que deben satisfacer todas las edificaciones.

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 de Licencias Urbanísticas para instalar ascensores. Dicha preocupación social ha sido refrendada por las Instituciones Públicas en el ámbito de sus diversas competencias. En este sentido, este Ayuntamiento ha reconocido dicha inquietud como una necesidad, asumiendo unos criterios de interpretación flexible de la Normativa vigente que posibilitaban la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales construidos al amparo de planeamientos anteriores a las Normas Subsidiarias de 1983. En aplicación de dichos criterios interpretativos ha sido posible autorizar la instalación de ascensores en numerosos edificios de viviendas, que han visto así resueltos sus problemas de accesibilidad.

No obstante, son muchas todavía las demandas de instalación de ascensores existentes, de imposible consideración sin la aprobación de una Ordenanza específica que aclare y regule las condiciones de instalación de ascensores para edificios construidos con anterioridad a la obligación establecida en las Normas Subsidiarias vigentes.

Todas estas circunstancias han desembocado en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios de carácter residencial, contemplando incluso la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público en precario, cuando ésta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad en las edificaciones, en virtud de lo señalado en el artículo 34 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Título I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Esta Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificaciones residenciales que carezcan de él, construidas con anterioridad a las vigentes Normas Subsidiarias de este municipio del año 1983, y en aquellas otras que, aunque construidas con posterioridad, es exigible la instalación de ascensor al amparo de la Normativa vigente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones residenciales relacionadas en el apartado anterior que, care-

ciendo de ascensor deseen instalarlo o cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Excepcionalmente, podrá aplicarse fuera de los supuestos relacionados en el artículo 1, cuando se justifique perentoriamente la necesidad de instalar ascensor.

Artículo 3. Ámbito de exclusión.

Esta Ordenanza no es de aplicación a las obras de nueva edificación y rehabilitación integral.

Artículo 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 mejora en grado 3 (Modernización), en la consideración de que la instalación de un ascensor constituye fundamentalmente un conjunto de obras de mayor entidad que las anteriores (por consolidación y adcentamiento), cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades actuales de uso, según la definición de los distintos tipos de obras establecida en el art. 71 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias. Por lo tanto, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, 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.

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.

Artículo 5. 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.

Título II

Condiciones de la instalación de ascensores

Artículo 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 Exterior al 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, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

Artículo 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, en virtud de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

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 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 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de protección contra incendios.

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

Artículo 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 y de Accesibilidad.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de 1,00 m en escaleras y de 1,20 m en pasillos.

Artículo 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.

Artículo 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.

Título III

Especialidades por la ubicación del ascensor

Artículo 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 equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie del hueco no inferior a 1/8 de dicha superficie útil, en cumplimiento del art. 38 de las Normas Subsidiarias vigentes.

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.

Artículo 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.

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.

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.

Artículo 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 la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

En este caso, se podrá conceder por el órgano competente, licencia con el objeto de habilitar a los particulares para la ejecución de las obras precisas para la instalación del ascensor en el exterior y con carácter previo, autorización para el uso y disfrute del dominio público en precario, siendo a cuenta del particular las obras de adecuación y conservación del inmueble, tales como limpieza, explanación y preparación del suelo para los fines pretendidos. Deberá constar, en todo caso, en el procedimiento, informe técnico y jurídico sobre la adecuación de la actuación. En cualquier caso, la concesión de la autorización para la ocupación del dominio público en precario es independiente a cualesquiera otras autorizaciones o licencias preceptivas que sean necesarias obtener para la instalación del ascensor.

La ocupación del dominio público, se extinguirá automáticamente en el supuesto de desaparición física del inmueble o sustitución del mismo, o bien, anticipadamente, con la declaración formal del Ayuntamiento de la existencia de un interés público prevalente. Así mismo, se considerará causa especial de finalización de la ocupación, la caducidad de la licencia de obras otorgada para la instalación del ascensor. En estos supuestos, con la extinción de la autorización o licencia, se procederá a la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que ello genere derecho a indemnización por ningún concepto.

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

Artículo 14. *Estudio previo.*

A efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada (tanto sobre espacio libre privado como sobre dominio público), 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 desmerezan 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 los técnicos municipales de este Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Título IV *Tramitación*

Artículo 15. *Procedimiento.*

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

Artículo 16. *Solicitud y 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, y 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:

— Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el art. 5 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada.

— Cuando el ascensor se sitúe sobre suelo de dominio 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, 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.

— 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.

Artículo 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 el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, mención expresa del carácter del espacio que el futuro ascensor ocupe, 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, deberá acreditarse expresamente: el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación y la tramitación del Estudio Previo que para tal caso prevé la presente Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la emisión del informe técnico municipal de carácter favorable, transcurrido el cual, el Estudio Previo, pierde su validez.

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, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la emisión del informe técnico municipal de carácter favorable, transcurrido el cual, el Estudio Previo, pierde su validez.

Artículo 18. *Tramitación, informes y resolución.*

A efectos de procedimiento, se tramitará como Licencia de obra mayor, pudiéndose tramitar una Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas que arbitre un procedimiento específico.

Cuando el ascensor se prevea adosado a la fachada del edificio, 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.

Disposición transitoria

Las autorizaciones o licencias para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial, solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, se tramitarán conforme a la normativa aplicada hasta el momento, sin perjuicio de la aplicación de la presente Ordenanza, en todo aquello en lo que resultara favorable para el interesado.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia,

tras su aprobación definitiva, y transcurrido el plazo de quince días al que se refiere al artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las bases de régimen local.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

En San Juan de Aznalfarache a 8 de marzo de 2010.—El Alcalde-Presidente, Fernando Zamora Ruiz.

11W-3497
