

SECCIÓN IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Artículo 39. Condiciones generales.

Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, se tramitarán de conformidad y con la documentación exigida en el Anexo IV de la presente Ordenanza.

Tales propuestas funcionales pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

a. En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcance a otros privativos.

b. En patio interior. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

a. Sobre espacio privado. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza y atendiendo a las circunstancias que se puedan dar en cada caso en concreto. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación solo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto tales circunstancias y de los preceptos de la presente Ordenanza.

b. Sobre dominio público. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

3. Se establece un orden de prioridad a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente, orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

1. En el interior del edificio.
2. En el patio interior.
3. En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
4. En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.

ANEXO IV:

ANEXO IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

I. CONDICIONES TÉCNICAS.

- 1.** Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios de cualquier tipo de uso y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.) que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.
- 2.** Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación.
- 3.** Las condiciones para la instalación del ascensor en los edificios que afecten a los requisitos del CTE, atenderán a lo desarrollado por dicha norma y por sus documentos interpretativos.
- 4.** En relación con los parámetros urbanísticos y otros aspectos a tener en cuenta en los edificios donde se instalen estos dispositivos, se debe procurar lo siguiente:
 - a.** El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, como regla general. No obstante, no será inconveniente que el desembarque de usuarios de los ascensores a instalar se haga a una zona privativa o planta del inmueble de carácter privado en la que no coexista tal desembarque con una zona común o itinerario de escalera del inmueble, siempre que la solución sea viable técnicamente y acorde con las condiciones aplicables de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio.
 - b.** Siempre que sea viable se realizará la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.
 - c.** El cuarto de máquinas deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico según la normativa aplicable.
 - d.** La instalación de un nuevo ascensor no podrá suponer la desaparición de huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma

del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

e. En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles o las preexistentes las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes. Los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas que ventilan o iluminan a través de los espacios donde pueda existir incidencia del ascensor, indicando asimismo el uso de dichas estancias.

f. Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables, definidas así según las Ordenanzas municipales de edificación, y se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de 2,00 metros, podrá autorizarse su instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, la cabina sea opaca o translúcida y descienda automáticamente a la planta más baja cuando no se encuentre en uso. En dicha planta no podrá existir ninguna ventana de pieza habitable a una distancia de la cabina inferior a 2 m. En cualquier caso, el diseño del recinto perimetral del ascensor impedirá la introducción de objetos o extremidades.

g. Será el proyectista el que deberá justificar, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, que los efectos discriminatorios que podría representar la no instalación del ascensor serían mayores que la disminución de prestaciones que pudieran producirse en el edificio debido a dicha instalación y, que las prestaciones del patio resultante son suficientes para la ventilación de todas las ventanas de las piezas habitables cuyos huecos abran a dicho patio.

h. En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

II. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EL INTERIOR DE EDIFICIO O PATIO INTERIOR.

El ascensor deberá instalarse preferentemente en el interior del edificio cuando sea técnica y económicamente viable y no resulte incompatible con el grado de protección del mismo. Podrá entenderse que no es posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, consideradas todas las posibilidades, en los siguientes casos:

a. Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o hueco de escaleras.

b. Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE y sus

documentos de apoyo y/o las condiciones anteriormente establecidos.

c. Cuando la instalación afecte a elementos o espacios objeto de protección.

d. Cuando siendo necesario recurrir a la expropiación de elementos privativos, esta no sea posible.

Cuando, de acuerdo con lo anterior, 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:

a. Que la nueva instalación no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio ni en el resto de condiciones técnicas enunciadas en el apartado II.

b. Que la superficie resultante del patio en el que se instala el ascensor, incluyendo en dicho cómputo otras superficies estrictamente imprescindibles como la ocupada por la reconstrucción de la caja de escaleras si fuese necesaria, no es inferior en más del 25% a la dimensión mínima establecida con carácter general para los patios en la normativa urbanística (respetando siempre el mínimo de 2 metros establecido por la legislación civil). Cuando no pueda cumplirse alguna de las condiciones anteriores, se entenderá que no es posible la instalación del ascensor en un patio interior.

III. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EXTERIOR DEL EDIFICIO.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, bien sea en el interior del edificio o en un patio interior, podrá autorizarse la instalación de la caja de ascensor por el exterior del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.

b. 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 otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos. En las fachadas de las torres de ascensores no se permitirá ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

c. Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afección 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 debiendo solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa para ello.

d. 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.

IV. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EXTERIOR DEL EDIFICIO SOBRE ESPACIO DESTINADO A ZONAS VERDES Y VÍAS PÚBLICAS.

Las torres de ascensores por el exterior del edificio se instalarán preferiblemente sobre espacios libres de dominio privado, cuya titularidad pueda acreditarse o queden calificados como tales por el planeamiento urbanístico. En el caso en que no existan estos espacios o aun con su ocupación fuese imposible satisfacer plenamente las condiciones generales anteriores o las particulares que se establecen en el artículo siguiente, podrá autorizarse la ocupación y utilización de la porción de zona verde o vía pública de dominio público estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensor, debiendo de contar para ello de los respectivos informes favorables de los Servicios Municipales competentes previa justificación técnica presentada por los interesados, en el cual se justifiquen que la opción elegida como únicamente viable supone el menor impacto posible en el dominio público. Se considerará dominio público, a los efectos de este Título, los siguientes supuestos:

a. Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

b. Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por más de 30 años, conforme a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

c. Suelos de dominio y uso público de acuerdo con los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente.

La ocupación y utilización de bienes de dominio público como zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva para la instalación de torres de ascensores adosadas a las fachadas solo será posible cuando se cumplan simultáneamente, además de las condiciones anteriormente indicadas, las siguientes:

a. Quede justificado fehacientemente en la solicitud de licencia que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, dicha solución constituye la única técnica o económicamente viable y compatible con el grado de protección del edificio que permite cumplir las condiciones básicas de accesibilidad, sin afectar ni a viviendas ni a locales y todo ello en congruencia con el carácter de la edificación.

b. Se respete un ancho mínimo de paso peatonal en el espacio público de 1,50 metros que, excepcionalmente, podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.

V. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

La habilitación de las intervenciones cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación del presente Anexo se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, en relación con el alcance de la obra y el edificio sobre el que se intervenga.