



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### SORIA

##### URBANISMO

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 10 de julio de 2014 acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora para la instalación de ascensores en exteriores de edificios en el Término Municipal de Soria.

Sometido el acuerdo a información pública según lo dispuesto en el Art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Soria* núm. 87, de fecha 1 de agosto de 2014 no han sido presentadas alegaciones al mismo; por lo que de conformidad con la normativa citada, el acuerdo hasta ahora provisional queda elevado a definitivo, sin necesidad de resolución expresa sobre la aprobación de la Ordenanza municipal.

Y para que conste en el expediente de su razón y a los efectos oportunos expido el presente certificado, visado y sellado en legal forma, en Soria a 10 de septiembre de 2014.

Lo que se publica de conformidad con el Art. 70.2 de la referida Ley.

#### ORDENANZA PARA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EXTERIORES DE EDIFICIOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria regula la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales que carezcan de ellos en su art. 2.6.30.

Sin embargo, la casuística que se viene produciendo en la Ciudad en los últimos años y las modificaciones legislativas en materia de accesibilidad hacen necesaria la regulación de forma ordenada y coherente de los requisitos para la instalación en espacios o zonas exteriores a los edificios.

La presente ordenanza presenta tres objetivos básicos.

El primero, es incorporar las previsiones normativas producidas con posterioridad a la aprobación del Plan General a través del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB-SUA y DB-SI), Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

El segundo, concretar las condiciones particulares que son de aplicación a la instalación de estas torres de ascensores, en el marco de la referida normativa y, especialmente, en el de las normas urbanísticas.

Y por último, delimitar el cauce formal para la tramitación de las solicitudes, para asegurar una actuación uniforme por parte de los servicios municipales que redunde en eficacia y agilidad, y ofrecer a los particulares un marco de referencia que dote de suficiente seguridad jurídica a este tipo de actuaciones.

Se prevén dos situaciones:

- 1.- Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
- 2.- Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.



La posibilidad de instalar torres 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.

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 tramo de desembarco de las escaleras a la planta baja no ajustadas a las disposiciones específicas de la normativa citada, teniendo en cuenta la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor.

#### *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, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

3. Iluminación y ventilación de escaleras: Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo.

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

5. 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 del edificio. Cuando la instalación del ascensor, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, su ubicación 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. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de un metro.

BOPSO-110-26092014



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.

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.

No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

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 torre del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

*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 que no impliquen disminución del ancho de la acera, siempre que se justifique 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.

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 reporte 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 torre 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, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

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, como mínimo, en caso de imposibilidad de obtener las dimensiones requeridas en la actual normativa.

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

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. La distancia mínima entre hueco de ventanas enfrentadas con la nueva instalación será de un metro.

7. Cerramiento perimetral de la instalación: Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien, propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.

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. No se podrá situar por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

9. Instalaciones: No se permitirá en las fachadas de las torres de ascensores ningún tipo 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 torre 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 de urbanización asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren 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.

### *Estudio Previo.*

En estos supuestos 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.

En las instalaciones que se pretendan efectuar en edificios catalogados, se deberá presentar Estudio Previo, con documentación acreditativa del cumplimiento de las exigencias de protec-

BOPSO-110-26092014



ción establecidas para dicha edificación según su nivel de catalogación, debiendo incorporar reportaje fotográfico y fotocomposición de la propuesta efectuada.

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 imagen urbana de la edificación de 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.

## TRAMITACIÓN

### *Solicitud y documentación a presentar.*

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado 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 o equivalente, 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, preferencia del espacio libre privado sobre el espacio libre público, justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo.

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 torre 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 torre 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.



*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 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 referido en esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses 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 ADICIONAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, si bien podrá ser aplicable a todas aquellas solicitudes cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad, previa petición expresa en tal sentido por parte del/ de la peticionario/a.

Soria, septiembre de 2014.– El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez.

2262

BOPSO-110-26092014