

SANTA CRUZ DE TENERIFE

**Organismo Autónomo Gerencia
Municipal de Urbanismo**

Secretaría Delegada

A N U N C I O

1001

20331

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 26 de enero de 2017, emitió el siguiente certificado:

“Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de octubre de dos mil dieciséis acordó aprobar inicialmente el documento de la Ordenanza Municipal Reguladora de la adecuación efectiva de condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

Expuesto al público el documento, previa inserción del oportuno anuncio en el BOP número 146, de 5 de diciembre de 2016, no se formularon reclamaciones ni alegaciones al respecto.

Por ello, de conformidad con el acuerdo plenario citado, la Ordenanza se entiende aprobada de manera definitiva, siendo procedente continuar el procedimiento en todos sus trámites.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente en Santa Cruz de Tenerife, a 26 de enero de dos mil diecisiete.”

El texto de la Ordenanza aprobada definitivamente es el siguiente:

**“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA ADECUACIÓN EFECTIVA DE
LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española, a través de los mandatos establecidos en los artículos 9.2, 14 y 49, insta a los poderes públicos a fomentar la igualdad y el desarrollo individual de la persona, a impulsar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, a eliminar los obstáculos que dificulten su plenitud y a facilitar la accesibilidad a todos los ciudadanos mediante políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad.

Tanto el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la

comunicación y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, consideran que el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, implica la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas fomentando la adaptación de las instalaciones y edificaciones para garantizar la accesibilidad plena.

Con vistas a la consecución de unos mismos niveles de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal a todos los ciudadanos, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron 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, obligó a incorporar al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) unas condiciones básicas de accesibilidad en los edificios. Posteriormente, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, modificó el Código Técnico de la Edificación incorporando con carácter de normativa básica estatal las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios. Estas nuevas condiciones básicas se desarrollaron en un Documento Básico (DB) Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA). En el mismo se permite que cuando la aplicación de estas condiciones en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se puedan aplicar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. No obstante, estas modificaciones en la normativa técnica no contaban con la cobertura jurídica suficiente para poder llevar a cabo este tipo de actuaciones en edificios existentes, ya sea porque los mismos habían agotado la edificabilidad o ocupación de la parcela, ya sea porque en un edificio residencial de uso colectivo no existía consenso entre la comunidad de propietarios, ya sea porque la única solución técnica era la ocupación del dominio público, etc.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, resolvió una parte importante del problema previendo en su artículo 111 la posibilidad de que la Administración pudiera ordenar la realización de obras de mejora referidas a garantizar los derechos reconocidos por la Ley a las personas que padecieran alguna discapacidad siempre que la construcción o el edificio estuviera afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas. A su vez, preveía que estas obras de mejora pudieran ocupar elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado sin el consentimiento de los propietarios siempre que no resultara viable técnica o económicamente cualquier otra solución y que quedara garantizado el respeto de la superficie mínima y de los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios. Asimismo, disponía la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público cuando la instalación de servicios comunes fuera legalmente exigible y estuviera previsto en planes, programas o instrumentos de rehabilitación.

Este artículo fue derogado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la cual fue refundida junto con la Ley del Suelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Estas normas, a diferencia de la Ley de Economía Sostenible distinguen entre actuaciones que

impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente y las que no. Se entiende que la mayoría de actuaciones que pretenden regularse en esta Ordenanza no requerirán la alteración de la ordenación urbanística, sino que en algunos casos, cuando se ocupe el dominio público o cuando estas actuaciones vengan impuestas por las Administraciones Públicas, precisarán de la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta o la identificación aislada que corresponda. El acuerdo administrativo mediante el que se delimiten estos ámbitos de actuación o se autoricen actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, una vez firme en vía administrativa, comportará la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social. En todo caso, esta Ordenanza supone el instrumento normativo suficiente para ordenar estas actuaciones en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife. Asimismo, esta norma permite ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, siempre y cuando se den dos requisitos: que no resulta viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Para garantizar la aplicación de esta regla se permite que las superficies ocupadas no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

En la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000 no se regularon de manera específica las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales existentes que carecieran de ellos, ni se previó su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Tampoco lo hizo el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el 30 de julio de 2013.

La casuística que se viene produciendo en los últimos años hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en edificaciones existentes, como los requisitos para su instalación y del procedimiento a seguir para la obtención de las correspondientes licencias, circunstancias todas ellas contempladas en la presente Ordenanza que se encuentra presidida, junto al interés público, y en la medida que sea compatible con él, por el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad en todos los edificios en la medida que fuere posible.

Hay necesidades sociales que deben ser atendidas, como es posibilitar la mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas, lo cual crea un conflicto de intereses que debe ser resuelto de forma equilibrada; sin renunciar a la finalidad a la que sirve cada condicionante urbanístico, sí debe tolerarse una merma en ciertas exigencias. No es voluntad de la Ordenanza enfrentar ni imponer unas exigencias y derechos sobre otros, sino integrar intereses concurrentes: urbanísticos, de accesibilidad, de protección contra incendios, etc.

No obstante, aún optando decididamente por dar prioridad a la eliminación de barreras arquitectónicas, ello no significa imponer una concepción de la accesibilidad que prime absolutamente sobre todo lo demás. Conseguir una mejora en las condiciones de accesibilidad a las viviendas es un derecho, pero no debe concebirse de forma ilimitada sino moverse dentro de los parámetros predeterminados, que sean objetivos y garanticen unas condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad, sin dejar de garantizar por ello unas adecuadas condiciones de seguridad a sus moradores, y primando siempre la seguridad de los ocupantes en caso de incendio.

La materia regulada en esta Ordenanza se caracteriza por la incidencia de diferentes normativas (urbanística, de la edificación y de accesibilidad) cuya concurrencia no siempre es armónica. Las disfunciones que puedan surgir en su aplicación han de resolverse con equidad, ponderando aquellas soluciones que integren de forma equilibrada y proporcionada los intereses legítimos tutelados en ellas. No obstante, la jurisprudencia ha destacado que la accesibilidad no puede concebirse como un valor absoluto que deje sin efecto las normas que puedan limitarla citando, entre otras, las relativas a condiciones de protección contra incendios, salubridad y habitabilidad. De su razón se deriva la regulación que se contiene en la presente Ordenanza en cuanto a los límites cualitativos y cuantitativos a fin de preservar dichas condiciones, dentro de un contexto que pretende la mayor flexibilidad posible en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

En este marco normativo, la Ordenanza viene a establecer las condiciones básicas para la ejecución de las actuaciones de mejora de la accesibilidad de los inmuebles existentes, así como las exigencias mínimas para poder autorizar la realización de las obras e instalaciones necesarias.

La Ordenanza está estructurada en tres capítulos: el Capítulo I sobre Disposiciones Generales; el Capítulo II sobre las obras e instalaciones tendentes a adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad. Este capítulo a su vez se divide en dos secciones: la Sección I dedicada a los elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras, la Sección II sobre ascensores; el Capítulo III sobre el procedimiento; y concluye con una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y una Disposición Final.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto adecuar las edificaciones existentes a las condiciones básicas de accesibilidad facilitando la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como la modificación de los ascensores en edificios existentes para hacerlos más accesibles.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones existentes en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife con independencia de su uso y tipología cuya licencia de obra 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. Los edificios cuya licencia sea posterior a dicha fecha deberán cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes en aquel momento.

2. Es igualmente de aplicación a los edificios que por razón del planeamiento urbanístico estén en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación, si bien, en el caso de los edificios en situación de fuera de ordenación, la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble no será considerada en una eventual expropiación.

Artículo 3.- Exclusiones.

Esta ordenanza no será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral, las cuales quedan sometidas a las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y al Planeamiento General.

Artículo 4.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

1. Las obras e instalaciones para la adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad incluidas con carácter general dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza están excluidas del cómputo de edificabilidad, altura y ocupación por lo que su construcción o instalación podrá realizarse en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad, ocupación y altura máxima asignada por el planeamiento.

2. Asimismo, las obras e instalaciones reseñadas en el párrafo anterior podrán no tener en cuenta las distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

3. Además, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

4. Con excepción de las salvedades que expresamente se citan en esta Ordenanza, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación, en particular la normativa urbanística vigente en cada caso.

CAPÍTULO II. Obras e instalaciones tendentes a adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad

Artículo 5.- Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes

1. Las condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes son las que establecen los Documentos Básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Son de aplicación el DB SUA y el DB SI del CTE, así como sus comentarios y documentos de apoyo (DA), que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente. En particular, el Documento de Apoyo DB-SUA 2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" publicado en diciembre de 2015 y sus actualizaciones o documento que lo sustituya. En dichos documentos se establece el marco de flexibilidad y las tolerancias admisibles cuando se interviene en edificación existente.

Artículo 6.- Ajustes razonables en materia de accesibilidad

1. Cuando el estado actual de los edificios existentes no permita satisfacer las condiciones básicas mencionadas en el apartado 1 del artículo anterior, aun considerando las tolerancias establecidas, se llevarán a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, exigibles en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con el artículo 2.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende por ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Cuando, aun considerando las tolerancias, resulte urbanística, técnica o económicamente inviable alcanzar el cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos o, en su caso, ello resulte incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a las condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo 7.- Clasificación de los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad

A los efectos de esta Ordenanza, los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad se clasifican en:

- a) Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles, incluyendo rampas, plataformas elevadoras verticales e inclinadas (salva escaleras), y
- b) Ascensores.

SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras

Artículo 8.- Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras

1. Los elementos que se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles no mayores de una planta, tales como rampas y plataformas elevadoras verticales e inclinadas deben satisfacer las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio no pudieran aplicarse las exigencias definidas en el Documento Básico DB SUA será posible aplicar las mejoras de accesibilidad que prevé el Documento de Apoyo.

Artículo 9.- Criterios generales

1. La solución preferente para adecuar el acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor. Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.

2. Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa, según el DB SUA o, al menos, según los parámetros establecidos en el Documento de Apoyo al DB SUA.

3. Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical para permitir desenvolvimiento a personas con movilidad reducida y a usuarios de silla de ruedas.

4. En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se puede considerar como segunda opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salva escaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

5. El uso de plataformas elevadoras verticales y plataformas elevadoras inclinadas (salva escaleras) es apropiado para salvar pequeños desniveles no mayores a una planta en los que no exista un tráfico intenso de personas.

6. Con independencia del sistema de elevación elegido, siempre se deben disponer escaleras como recorrido alternativo al mecánico.

Artículo 10.- Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada.

1. La colocación de las rampas, plataformas elevadoras y, en general, de cuantos elementos se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles debe quedar debidamente justificada.

2. Siempre que sea técnica, urbanística y económicamente viable se usará como primera opción la solución mediante rampas colocadas por el interior del edificio. En aquellos casos en que dicha solución fuese inviable, puede optarse por plataformas elevadoras verticales, y si estas tampoco resultasen viables por plataformas inclinadas o salva escaleras.

3. En caso de que la propuesta contemple la ubicación en dominio público deberá justificarse, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la ubicación en el interior del edificio. Para la ubicación de dichos elementos por el exterior de la edificación, sobre espacios de dominio privado o público, se asimilarán las condiciones requeridas para la ubicación de ascensores por el exterior establecidas en los artículos 15 a 17 esta Ordenanza, quedando sometidos a la previa obtención de licencia urbanística y de cualquier otro título habilitante necesario.

SECCIÓN II. Ascensores

Artículo 11.- Mejora de los ascensores existentes

1. Cuando se modifiquen los ascensores en edificios existentes para hacerlos más accesibles sus características deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles descritas en el del DB SUA y en la norma UNE EN 81-70 vigente o, si esto no es posible, a las condiciones establecidas en el Documento de Apoyo al DB-SUA.

Artículo 12.- Instalación de ascensores en edificios existentes.

1. El emplazamiento de los ascensores en edificios existentes se realizará conforme al siguiente orden atendiendo a criterios que ofrecen menor dificultad para su ejecución:

- a) Ascensor en zonas comunes interiores.
- b) Ascensor en patio interior cerrado o patio de manzana.
- c) Ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
- d) Ascensor exterior al edificio desarrollado sobre dominio público.

2. En la solicitud de licencia deberá razonarse y justificarse la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las

características concretas del inmueble en el que se solicite la implantación. En la elección de la alternativa se debe tener en cuenta la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, teniendo en cuenta la afección a terceros y las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.

3. Se entenderá el orden establecido en el apartado 1 de este artículo como preferente para la elección de la solución adoptada, esto es, se considera como mejor opción admisible la de ascensor en las zonas comunes del edificio y como última opción el ascensor exterior desarrollado sobre dominio público.

4. Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. Y en caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten.

5. La instalación de un ascensor para la mejora de la accesibilidad del edificio puede admitir las reducciones establecidas en el Documento de Apoyo al DB SUA sobre las incidencias a otras condiciones del Código Técnico de la Edificación distintas a la accesibilidad tales como la seguridad estructural, incendio, ventilación, ruido, etc. siempre que se acredite la inviabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Artículo 13.- Instalación de ascensor en zonas comunes interiores.

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en las zonas comunes interiores, tales como los huecos de escaleras y las mesetas de planta.

2. Se trata de la intervención preferente, no obstante se entenderá que no es posible la instalación del ascensor en zonas comunes interiores en los siguientes casos:

a) Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o huecos de escalera.

b) Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE y de sus documentos de apoyo y/o las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

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

3. En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes:

a) Escaleras.- Con carácter general, la instalación de un ascensor no supondrá la disminución de la anchura existente de la escalera salvo que se justifique que dicha anchura es superior a la exigible en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, en cuyo caso podrá disminuirse el ancho en el exceso correspondiente. Se podrá admitir una reducción de la anchura por debajo del mínimo previsto con carácter general, adoptándose

como límite la anchura de 0,80 metros cuando se acredite que no resulta viable técnica ni económicamente otra alternativa que no suponga dicha reducción de la anchura, adoptándose medidas complementarias para mejorar la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

b) Pasillos y rampas.- La anchura mínima en pasillos y rampas, en edificios de uso privado, podrá ser 1 m. o la existente, si fuera menor, justificándose, en todo caso, que la evacuación del edificio queda asegurada en condiciones adecuadas.

c) Iluminación y ventilación.- Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

Artículo 14.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en los patios interiores del edificio, que en muchas ocasiones son únicamente patios de luces.

2. Cuando de acuerdo al artículo anterior no sea posible la instalación del ascensor en las zonas comunes del interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

a) Accesos.- Siempre que sea posible, el acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación y 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 las mismas. En ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio existente a fin de garantizar su mantenimiento y limpieza, o en su caso, deberá permitir que dicho acceso se realice por paso alternativo.

b) Distancia a ventanas.- Los documentos gráficos del proyecto técnico deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias.

Cuando la instalación del ascensor, por dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, la situación del ascensor 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. Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en las Ordenanzas y Normativa urbanística aplicable, los cerramientos del

ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos y las luces rectas entre la ventana y paramento translucido de la caja del ascensor no será inferior a 2,00 metros, garantizando la intimidad de las personas.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa y no se cumplan las condiciones del apartado anterior, 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.

c) Cerramiento perimetral de la instalación.- Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 3,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

Artículo 15.- Instalación de ascensor exterior al edificio sobre espacio libre privado.

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en la fachada del edificio ocupando la parcela del mismo.

2. Sólo es posible acogerse a esta intervención en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica y económica de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, -en las zonas comunes interiores del edificio o en el patio interior-, y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

a) 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.

b) Distancia a ventanas.- El ascensor se situará de tal manera que no se produzca ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, la instalación del ascensor que se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, 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, señalándose como límite lo establecido para ascensores en patio interior cerrado.

c) 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, de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de las Ordenanzas y Normativa urbanística vigentes.

d) Instalaciones.- No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada. Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

e) Casos excepcionales.- Excepcionalmente, la separación mínima a linderos establecida en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor, siempre que la caja del ascensor se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias. En este caso, la elección de la ubicación deberá de conjugar la que resulte técnicamente más viable y la de menor incidencia en el paisaje urbano.

Asimismo, excepcionalmente, la separación mínima entre edificios establecida en la Normativa Urbanística podrá ocuparse por la instalación del ascensor, remitiéndose a lo señalado para instalación de ascensores en patio cerrado si las distancias entre edificios coinciden o son inferiores a las dimensiones del patio reguladas en Normativa urbanística del Plan General de Ordenación vigente.

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 a los locales que estuviesen situados en los bajos del mismo.

Artículo 16.- Instalación de ascensor exterior al edificio sobre dominio público.

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en la fachada del edificio sobre superficies de dominio público.
2. Sólo es posible acogerse a esta intervención en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica y económica de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, -en las zonas comunes interiores del edificio o en el patio interior- así como en el caso de que no existan espacios libres de dominio privado o si aún existiendo su ocupación fuese imposible por no satisfacer plenamente las condiciones generales establecidas en esta Ordenanza. Además, debe asegurarse 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.
3. Se considerará dominio público los bienes y derechos que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

4. Para acogerse a esta intervención deben tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) Distancia a fachadas.- Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público.
- c) 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. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.
- d) 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, de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de las Ordenanzas y Normativa urbanística vigentes...
- e) Instalaciones.- No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada. Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

Artículo 17.- Condiciones particulares para la instalación de ascensores por el exterior del edificio.

1. Además de las condiciones generales establecidas en los artículos anteriores, para la autorización de la instalación del ascensor por el exterior del edificio, ya sea tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- a) 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 debiendo solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa para ello.

b) 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.

Artículo 18.- Actuaciones en inmuebles catalogados.

1. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

2. Cuando se instale el ascensor en inmuebles con algún grado de protección por sus valores históricos o artísticos, y sin perjuicio de que se respeten las condiciones derivadas de su grado de protección, así como el procedimiento que resulte para la autorización de las obras, se verificarán las siguientes condiciones:

a) Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta sin alterar los valores que motivaron la protección del inmueble.

b) Siempre que sea técnicamente posible, la instalación de ascensores en edificios catalogados se realizará sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, salvo en los casos en que se permita una remonta, que podrá colocarse en alguno de los faldones interiores o en una parte de la cubierta en la que no resulte visible desde la vía pública.

c) Los materiales y composición del cerramiento perimetral de la instalación se realizará de tal manera que no altere ni afecte negativamente los elementos compositivos u ornamentales del bien protegido. En ningún caso podrá suponer interferencias en la contemplación del mismo, manteniendo las líneas compositivas, sin llegar a ocultarse sus elementos decorativos y ornamentales. Su lenguaje arquitectónico no podrá restringir las características originales del elemento catalogado.

CAPÍTULO II.- PROCEDIMIENTO

Artículo 19.- Solicitud de inicio

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como la modificación de los ascensores en edificios existentes para hacerlos más accesibles se tramitarán conforme a lo establecido en la Ordenanza Reguladora de los Regímenes de Intervención en materia urbanística o en su defecto conforme a la normativa urbanística con las especialidades que se establecen en esta Ordenanza.

2. A la solicitud de licencia, además de acompañarle la documentación general establecida en la Ordenanza Reguladora de los Regímenes de Intervención en materia urbanística deberá adjuntársele la siguiente documentación específica:

a) Proyecto de obras firmado por técnico competente y, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente que además de la documentación exigible por la normativa vigente incluirá las determinaciones y referencias siguientes:

- i. Memoria descriptiva de la solución adoptada desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.
- ii. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
- iii. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
- iv. Presupuesto total de la actuación.

b) Certificado suscrito por el competente autor del proyecto de obras anterior en el que se acredite la idoneidad y viabilidad técnica, económica y urbanística de la propuesta.

3. Además, en los casos particulares que se enumeran a continuación, lo establecido anteriormente deberá completarse con la siguiente documentación:

a) 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 salubridad e 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.

b) Cuando la instalación del ascensor se realice por el exterior y adosada a fachada, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafien los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados), se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos y se grafie la separación a los linderos y otros edificios. En este caso, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la aprobación del tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y a la justificación de la viabilidad de la instalación en relación con su incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato. Si además el edificio formase parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del paisaje urbano, la solución propuesta deberá integrarse con las torres de ascensor ya existentes.

c) Cuando la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la vialidad y/o a elementos urbanos, deberá incluirse una descripción y planos detallados que plasmen la solución urbanística adoptada.

d) Cuando la propuesta afecte a la urbanización circundante, deberá incluirse un proyecto de obras complementarias de urbanización compuesto por memoria, planos y presupuesto que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas en la normativa vigente, e indicar los servicios existentes afectados y la solución que se propone.

4. En los casos siguientes deberá aportarse además la documentación específica relativa a las condiciones jurídicas previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor o las obras de accesibilidad a llevar a cabo:

a) 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.

b) En los supuestos de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se atenderá a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. No obstante lo anterior, junto con la solicitud de licencia se deberá aportar copia literal o certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario o de las correspondientes obras de accesibilidad a llevar a cabo. 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 tenga el espacio que el futuro ascensor o elemento para garantizar la accesibilidad vaya a ocupar, ya sea público o privado, común o privativo ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios.

Artículo 20.- Acuerdo administrativo de delimitación o autorización

1. Cuando la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal se realice sobre dominio público o venga impuesta por la Administración Pública conforme a lo establecido en la normativa vigente, requerirá de un acuerdo firme en vía administrativa mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada legitimando la ocupación del dominio público que sea de titularidad municipal.

2. Este acuerdo legitima la ocupación de las superficies de dominio público que sean de titularidad municipal sienta la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su

titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Artículo 21. -Tramitación, informes y resolución.

1. A efectos del procedimiento, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de los Regímenes de Intervención en materia urbanística o en su defecto a lo establecido en la normativa urbanística, con las siguientes especialidades:

a) Cuando el ascensor u otro elemento para garantizar la accesibilidad universal se prevea adosado a la fachada del edificio, se recabarán los informes sectoriales que sean preceptivos.

b) El informe municipal emitido para autorizar la instalación de la torre de ascensor en un espacio de titularidad municipal, contendrá la valoración sobre el deterioro del espacio público afectado y sobre las redes de servicios y de infraestructuras que implica la ubicación de la torre de ascensor.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor.

1. Las licencias solicitadas antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se registrarán por la Ordenanza vigente en el momento de la solicitud de licencia.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el interesado entiende que la aplicación de la presente Ordenanza le es más favorable podrá desistir de su solicitud y plantear una nueva para acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones municipales se opongan, contradigan o resulten incompatibles a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.

b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.

c) La disposición general entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.”

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de febrero de 2017.

La Secretaria Delegada, Belinda Pérez Reyes.

