

A N U N C I O**695****456**

D^a Luisa Esther del Toro Villavicencio, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 10 de noviembre de 2104, emitió el siguiente certificado:

“Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2014, acordó aprobar inicialmente el documento de la Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en inmuebles existentes de uso residencial. Expuesto al público el documento, previa inserción del oportuno anuncio en el BOP nº 128, de fecha 26 de septiembre de 2014, 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 efectos, expido la presente en Santa Cruz de Tenerife, a diez de noviembre de dos mil catorce”.

El texto de la Ordenanza aprobada definitivamente es el siguiente:

“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, religiosa, 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 la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, 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 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, obliga a incorporar al Código Técnico de la Edificación unas condiciones básicas de accesibilidad en los edificios. Estas nuevas condiciones básicas se han desarrollado en un Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA) que admite una

reducción en cuanto a las exigencias en edificios existentes cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, resuelve una parte importante del problema como es la falta de acuerdo en la comunidad de propietarios o la insuficiencia de los mecanismos legales para llevar a cabo las actuaciones de mejora en las condiciones de accesibilidad de las viviendas. Esta ley reconoce como causa de interés social a efectos expropiatorios el hecho de realizar obras en edificios existentes para promover la accesibilidad y facilitar a las personas con movilidad reducida el acceso directo a las viviendas.

La Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000 no regula de manera específica las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales existentes que carezcan de ellos, ni prevé 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 en edificios residenciales existentes, como los requisitos para su instalación en espacios libres anejos a los edificios 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 de uso residencial, así como las exigencias mínimas para poder autorizar la realización de las obras e instalaciones necesarias. Regula también la posibilidad de ocupar el suelo público para hacer accesibles los edificios, cuando resulten técnicamente inviables otras opciones.

La Ordenanza está estructurada en tres títulos: el Título I sobre Disposiciones Generales; el Título II sobre las condiciones de instalación de ascensores; el Título III sobre la tramitación para el otorgamiento de la licencia de obras; y concluye con una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de los inmuebles residenciales construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación en lo relativo a accesibilidad, facilitando la instalación de ascensores u otros elementos que sirvan para eliminar o aminorar las barreras arquitectónicas, siendo su principal objetivo garantizar la accesibilidad del edificio desde el exterior del mismo hasta cada una de las viviendas, en la medida que el edificio lo permita. Asimismo, su alcance se extiende a dotar de eficacia a determinaciones vigentes en esta materia que por su falta de desarrollo o concreción perturban la efectividad de este derecho.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones residenciales relacionadas en el artículo anterior que, careciendo de ascensor, deseen instalarlo, como a las que disponiendo de él, pretendan adaptarlo a las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad, o simplemente pretendan incrementar sus prestaciones en esta materia.

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, la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000, Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado definitivamente y de forma parcial por la COTMAC el día 30 de julio de 2013 y a la normativa vigente en esta materia.

Artículo 4.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

1. A efectos de esta Ordenanza, el ascensor es un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dada su funcionalidad y carácter de servicio comunitario, considerándose su instalación o adaptación como una obra de acondicionamiento. No será computable a efectos de edificabilidad u ocupación. Se resolverá, en su caso, cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con el núcleo de comunicación vertical del inmueble.

2. Para su desarrollo y construcción deberán tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación. Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en inmuebles que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

3. Tendrá la consideración de instalación del ascensor a los efectos previstos en la presente Ordenanza, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador, incluida la maquinaria y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

Artículo 5.- Efectos del otorgamiento de licencias.

1. Las licencias concedidas al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con excepción de lo expresamente previsto respecto a la ocupación de dominio público.

2. Los edificios que por razón del planeamiento urbanístico queden en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación, podrán acogerse a lo previsto en esta Ordenanza, 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.

3. En casos excepcionales, en que la única opción posible para la eliminación de las barreras físicas comporte la ocupación de alguna superficie privativa dentro del inmueble, y cuando no exista acuerdo entre las partes, se podrá acudir al procedimiento de expropiación, al amparo de lo previsto en la legislación vigente.

4. En los supuestos en que los actos para la mejora de las condiciones de accesibilidad precisen de la ocupación de terrenos de dominio público se requerirá, además de la licencia urbanística, la pertinente autorización del órgano competente para la ocupación privativa de los terrenos. Esa ocupación privativa del dominio público, de carácter excepcional, sólo podrá autorizarse cuando se garantice que no se produce pérdida grave en la funcionalidad del espacio público.

5. La autorización de ocupación del dominio público cesará automáticamente si el edificio desaparece o cuando, por interés público acreditado en el correspondiente expediente, se considere necesaria su extinción. La extinción de la autorización no generará derecho a indemnización por concepto alguno y llevará aparejada la obligación, por parte del titular de la autorización, de la restitución del dominio público a su estado anterior.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 6.-Ubicación de los ascensores.

1. Por su ubicación en relación con el inmueble, se pueden presentar las siguientes variantes:

- a. Ascensor en el interior del edificio.
- 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 o en su caso, en el estudio previo recogido en el artículo 15 de la presente ordenanza, 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.

3. Se entenderá este orden como preferente para la elección de la solución adoptada, esto es, se considera como mejor opción admisible la de ascensor en el interior del edificio y así sucesivamente, tratando de evitar ascensores sobre dominio público.

4. En último extremo, cuando no fuese posible ninguna de las tres primeras ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones que se señalan en el artículo 13 de la presente ordenanza, y siempre que concurren las siguientes circunstancias, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales:

- a. Que la implantación de la instalación de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.
- b. Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la instalación de ascensor sin deterioro de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios y que no se produce pérdida grave en la funcionalidad del espacio público.

5. La posibilidad de colocar instalaciones 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.

6. 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.

Artículo 7.- Accesibilidad.

1. La instalación del ascensor habrá de 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.

2. El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse, preferiblemente, 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.

3. Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en dicha normativa.

4. Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras 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 un incumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios.

5. Cuando la edificación disponga de cubierta transitable y siempre que sea técnicamente posible, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

6. Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble (instalación de ascensor, plataformas elevadoras o dotación de rampas de acceso) no podrán menoscabar las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

Artículo 8. Incidencia en elementos de circulación.

1. En caso de ser posible la instalación del ascensor en cualquiera de las ubicaciones descritas en el art. 6 por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes en los elementos de circulación:

a. Ascensor.- No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptarán aquéllas que se consideren oportunas y necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.

b. Iluminación y ventilación de escaleras.- Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

c. Acceso a viviendas.- Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente, si fuera menor.

d. 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. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, cuando el inmueble haya agotado la altura reguladora máxima definida, y al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones, cumpliendo las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.

Artículo 9. Evacuación.

1. 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 de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

2. En relación con lo anterior se admitirá, cuando no exista otra opción técnicamente posible, la modificación del trazado de la escalera, incluso con la utilización de peldaños compensados, siempre que su disposición no implique una disminución de la anchura efectiva de evacuación por debajo de los mínimos admitidos.

3. En todo caso, la minoración de las condiciones de evacuación en el edificio como consecuencia de la instalación de un ascensor implicará la adopción de medidas complementarias de mejora que se estimen necesarias, que como mínimo serán, la colocación de un extintor portátil en cada planta de eficacia 21 A 113B y la señalización e iluminación de emergencia. Su instalación se realizará conjuntamente con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

4. Se deberá de justificar desde el punto de vista técnico que la seguridad de las personas y la posibilidad de actuación de los medios de extinción de incendios no quedarán afectadas por la instalación del ascensor.

Artículo 10. Instalación de ascensor en el interior del edificio.

1. Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble y con

acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera. Será viable el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan.

2. En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse además de las citadas en el artículo 8, 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, además de las descritas en el artículo 9.

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 o en su caso, en el estudio previo, 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 11.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el 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, además de las citadas en el artículo 8:

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 o en su caso, del estudio previo, 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 la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000, 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 12.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

1. 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.

2. Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo conforme se establece en el artículo 15, justificando que la solución propuesta es la única técnica y económicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, y debiendo respetarse las siguientes condiciones, además de las descritas en el artículo 8:

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 la Ordenanza de Paisaje urbano y Normativa urbanística de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000 o normativa vigente.

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

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas de uso público y garantizando que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados y en la composición urbanística del entorno donde se proyecta, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble o espacio privado.

2. En cualquier caso, con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo conforme se establece en el artículo 15, debiendo respetarse las condiciones siguientes, además de las definidas en el artículo 8:

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 y quedará fijada previamente en el informe preliminar al Estudio Previo presentado.

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 la Ordenanza de Paisaje urbano y Normativa urbanística de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-2000 o normativa vigente.

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.

f. 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 que defina estas obras 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.

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.

Artículo 14.- Actuaciones en inmuebles catalogados.

1. 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 maquinas 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.

Artículo 15.- Estudio previo.

1. Cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, la licencia de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un estudio previo individualizado que aborde, además de lo expuesto en el punto 2 del artículo 6, 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 y funcionales del edificio y/o su entorno inmediato.

2. También estará supeditada a la presentación de Estudio Previo individualizado en aquellos supuestos en que la instalación del ascensor no pueda cumplir con lo establecido en la presente ordenanza por no responder a la casuística contemplada en ella o que precise de cierta tolerancia para su aplicación.

3. En todo caso se podrán presentar Estudios Previos si el interesado lo considera conveniente. 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.

4. 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 funcionalidad del edificio o la imagen urbana de la edificación en 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.

5. El Estudio Previo constará como mínimo de memoria justificativa sobre la solución propuesta indicando expresamente que es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación. Estará acompañada de documentación gráfica y fotográfica describiendo la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio que se pretende y en su caso del entorno afectado.

En los casos que procedan, la propuesta incluirá la justificación de que las obras rechazadas se consideran técnica y económicamente inviables entendiéndose por tales aquellas que requieren un incremento económico excesivo sobre las soluciones propuestas y resulten desproporcionadas y desmedidas al fin que se persigue.

6. En el caso de instalaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios: documentación gráfica que refleje la solución adoptada, su integración formal con la fachada del edificio y los materiales empleados. Se incluirá, asimismo, un montaje fotográfico que permita visualizar el resultado de dicha instalación en relación con la composición de la fachada del edificio o conjunto de edificios.

7. En los supuestos de ocupación de espacios de uso público, documentación suficientemente expresiva del resultado final de los recorridos peatonales y de vehículos, así como propuesta de sustitución de aparcamientos, mobiliario y plantaciones, si fuere necesario.

8. 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 en el caso que proceda, los espacios de dominio público, y haciendo constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.

TÍTULO III.- TRAMITACIÓN

Artículo 16.- Procedimiento

1. Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos siguientes y según lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y demás normas generales o especiales que rijan el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.

2. En los supuestos de autorización de ocupación de suelo público, para la obtención del título que habilite la ocupación y utilización de bienes de dominio público, el Ayuntamiento instruirá el oportuno expediente

una vez conste informe técnico favorable en el expediente iniciado para otorgar la correspondiente licencia urbanística. No se podrá conceder la licencia urbanística sin que previamente se haya otorgado el título que autorice la ocupación y el aprovechamiento de los bienes de dominio público necesarios para llevar a cabo los actos de mejora de la accesibilidad. La resolución administrativa contendrá en el mismo acto los siguientes pronunciamientos:

- a) Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
- b) Un pronunciamiento sobre la ocupación y el disfrute del dominio público por el periodo de tiempo que se establezca.

3. 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 aquél, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por el solicitante de la instalación.

6. La ocupación del dominio público permitirá el correcto funcionamiento del espacio en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

7. El título que habilite la ocupación del dominio público se extinguirá cuando el edificio sea sustituido o cuando se considere necesario, de acuerdo con el interés público acreditado en el correspondiente expediente, así como cuando concurra cualquier otra causa prevista en las condiciones por las que se rija. Con la extinción el titular procederá a la desocupación del dominio público y a su restitución al estado original.

Artículo 17.- Solicitud y documentación a presentar.

1. Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado, en su caso, el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores.

2. Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores objeto de esta Ordenanza se formularán, preferentemente, en documento normalizado, al que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas por el servicio solicitado. Se deberá adjuntar además, el Proyecto y la Dirección de Obra firmados por arquitecto.

3. Dicho proyecto recogerá las instalaciones proyectadas del ascensor incluyendo su maquinaria, cerramiento y todas las obras complementarias para dar cumplimiento a esta Ordenanza.

4. Se aportará, además de la documentación exigible por la normativa vigente, los aspectos siguientes:

- a. Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando pormenorizadamente la relación de cada variable de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 6 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se

haya presentado con anterioridad Estudio Previo.

b. Reportaje fotográfico del inmueble ilustrando, en particular, los elementos de la edificación sobre los que se proyecta, incluyendo accesos al edificio e interiores de los portales y accesos a las viviendas.

c. Cuando el ascensor se instale en patios, la documentación gráfica que se aporte deberá reflejar 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, y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio.

d. Relación y ubicación de las medidas compensatorias a instalar.

e. Medidas preventivas a adoptar durante el transcurso de la obra que garanticen el tránsito de los usuarios del inmueble con plenas garantías de seguridad.

5. Además de lo anterior, cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:

a. Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta, haciendo referencia expresa a las 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.

b. En caso de que la implantación de la instalación 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.

Artículo 18.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

1. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo previsto en el artículo 13 de esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año 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.

2. Si la instalación del ascensor se pretende realizar en edificaciones preexistentes realizadas sin licencia municipal, se deberá de obtener previamente Resolución expresa por parte del Ayuntamiento declarando

que ha transcurrido el plazo legalmente establecido para exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística y formalizar con carácter previo ante el Ayuntamiento, declaración responsable del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el [anexo II](#) del Decreto Territorial 117/2006, de 1 de agosto de todo el inmueble.

Artículo 19. -Tramitación, informes y resolución.

1. A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente sobre licencias de obras. Cuando el ascensor se prevea adosado a la fachada del edificio, se recabarán los informes sectoriales que sean preceptivos.

2. 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.

3. El informe municipal que se emitido por el órgano competente 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.

4. En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá la facultad de definir la delimitación exacta del ámbito de urbanización afectado y podrá modificar el contenido del mencionado proyecto complementario, en función de los criterios que considere oportunos para la correcta implantación de la instalación.

5. Con carácter previo a la ocupación y puesta en marcha de la instalación autorizada, el titular de la licencia deberá presentar declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el art. 166 bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, introducido por el número 3 de la disposición adicional sexta de Ley 7/2011, 5 abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en trámite antes de la entrada en vigor de la Ordenanza, podrán acogerse a la regulación contenida en la misma, previa solicitud del interesado en que así lo manifieste de forma expresa.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Se faculta a la Gerencia Municipal de Urbanismo para dictar cuantas instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife”.

Santa Cruz de Tenerife, a 16 de enero de 2015.

La Secretaria Delegada, Luisa del Toro Villavicencio.