

**PUBLICADA EN EL BOTHA N° 141 DE 07-12-12****PUBLICACIÓN CORRECCIÓN ERROR EN BOTHA N° 146 DE 19-12-12****ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL****TITULO I: ÁMBITO.****ARTÍCULO 1.- Ámbito de la ordenanza.**

La presente Ordenanza será de aplicación a los edificios residenciales existentes en los que, careciendo de ascensor, se prevea instalarlo o, cuando disponiendo de él, se desee adaptarlo a la Ley 20/1997, de 4 diciembre, de Promoción de la Accesibilidad del País Vasco, y Decreto 68/2000, de 11 abril, por el que, en cumplimiento de la citada Ley, se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Esta Ordenanza no es de aplicación a los edificios de nueva planta que se erijan a partir de su entrada en vigor.

ARTÍCULO 2.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que el ascensor es una instalación. No tiene la consideración de edificio. Por lo tanto no consume aprovechamiento, y puede instalarse en edificios que lo hayan agotado.

Igualmente se tolera, con las cautelas que se establecen más adelante, que estas instalaciones no cumplan los parámetros de separación a colindantes o viales que se establecen para cada zona con carácter general.

TITULO II: SITUACIONES.**ARTÍCULO 3.- Emplazamiento de los ascensores.**

Por su ubicación se pueden presentar los siguientes casos:

1. Ascensor en el interior del edificio
2. Ascensor en patio interior cerrado
3. Ascensor en patio exterior abierto a fachada o de manzana
4. Ascensor en espacio libre de edificación fuera de las separaciones a viales y colindantes
5. Ascensor en espacio propio pero dentro de las separaciones obligatorias
6. Ascensor en espacio público



ARTÍCULO 4.- Preferencias de ubicación.

En el artículo anterior se presentan las ubicaciones de los futuros ascensores ordenadas de más a menos deseables.

En la solicitud de licencia se razonará y adoptará la mejor ubicación posible de entre las relacionadas.

Siempre que los ascensores puedan instalarse en zonas comunes interiores del edificio se adoptará esta solución. A tal fin, de acuerdo con los criterios generales de aplicación del CTE (DB-SI; DB-SUA) para obras en edificios existentes y con su interpretación por el Ministerio de Fomento, en las reformas de las escaleras de uso general motivadas por la instalación de ascensores se podrán utilizar los márgenes de tolerancia admisibles para las escaleras de uso restringido (CTE, DB-SUA 1.4.1), en cuanto a reducción de la anchura útil de la escalera, posibilidad de escalones diagonales (a 45°) en las mesetas y superación de los límites dimensionales de huellas y contrahuellas. Para obras de reforma de escaleras de uso general motivadas por la instalación de ascensores, en ningún caso se podrán superar los parámetros establecidos en DB-SUA 1.4.1 para las escaleras de uso restringido.

La segunda prioridad es ubicarlos en los patios interiores de parcela. Para ello se admitirá la reducción de su superficie o de las vistas rectas. Si la reducción de estos parámetros es superior al 25% se deberán adoptar soluciones transparentes.

La tercera prioridad es en patios exteriores abiertos o de manzana. El grado de transparencia de la chimenea vendrá dado por la afección a vistas rectas y sesgadas de los vecinos colindantes afectados.

La cuarta situación es en parcela propia no afectada por las separaciones obligatorias. En este caso se puede admitir la chimenea opaca del mismo material que el de la fachada.

El quinto es el supuesto de instalar el ascensor en espacio propio afectado por las separaciones a viales o colindantes. En este caso la transparencia es obligada.

El sexto supuesto, instalar el ascensor en espacio público, vendrá condicionado por el interés público prevalente, a analizar en expediente contradictorio, sin perjuicio del que resulte necesario tramitar para habilitar la utilización privativa del espacio público.

Cuando la intervención suponga la sustitución de la escalera existente y su implantación fuera de la fachada, interior o exterior, de la edificación con objeto de ubicar el ascensor en el rellano de la planta de acceso a las viviendas se asimilará su emplazamiento a una de las situaciones recogidas en el artículo 3.



ARTÍCULO 5.- Criterios compositivos y funcionales.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada.

Esta integración atañe a la forma y dimensiones de la chimenea, a los materiales que la componen y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio, desde la vía pública.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos será definitiva en la valoración de la propuesta.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenden instalar.

TITULO III: INSTALACIONES NUEVAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

ARTÍCULO 6.- Condiciones generales.

Los ascensores que se proyecten en edificios que en la actualidad no dispongan de él, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Tanto el ascensor que se instale en todos sus elementos (cabina, puertas, mecanismos de llamada y elementos mecánicos varios) como las plataformas y recorridos de acceso a él deberán cumplir la normativa técnica sobre accesibilidad vigente. En concreto, el ascensor y las plataformas y recorridos de acceso a él cumplirán los criterios de accesibilidad del Anejo III del Decreto 68/2000 y los parámetros de ascensor accesible del CTE DB SAU9.

Sólo excepcionalmente, cuando concurren los requisitos del artículo 3 del Anejo V del Decreto 68/2000, se admitirán instalaciones que cumplan los criterios de practicabilidad de dicho artículo.

Excepcionalmente, si tampoco puede instalarse un ascensor practicable de las dimensiones que señala el artículo 3 del Anejo V del Decreto 68/2000, se podrán reducir las dimensiones del ascensor hasta 1,05 m. de profundidad y hasta 0,80 m. de anchura, pudiendo reducirse la anchura libre de paso una vez abiertas las puertas a 0,80 m..

- b) A los efectos de este artículo:

- En ningún caso se considerará que no pueden cumplirse los criterios de accesibilidad (o, en su defecto, de practicabilidad) por las características orográficas, estructurales o de forma del inmueble cuando sea posible la ejecución de las obras imponiendo una servidumbre al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal o acudir a una expropiación por motivos urbanísticos.



- En ningún caso se considerará que no pueden cumplirse los criterios de accesibilidad (o, en su defecto, de practicabilidad) por desproporción económica salvo que el coste de la actuación necesaria (incluido el coste del establecimiento de una servidumbre o de una expropiación) superen el 20% del presupuesto de la obra.
- c) La adopción del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que sean técnicamente razonables con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas.

Si por concurrir las excepciones previstas en el artículo 3 del Anejo V del Decreto 68/2000 es necesario acudir a una ayuda técnica, será en todo caso preferible la instalación de una plataforma de traslación vertical sobre una plataforma de traslación oblicua.
- d) La maquinaria en ningún caso debe situarse en la parte superior, salvo justificación motivada.

ARTÍCULO 7.- Cuestiones civiles: reservadas a la jurisdicción ordinaria.

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo prevenido en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

ARTÍCULO 8.- Condiciones de transparencia.

En los casos en que la nueva instalación afecte a las dimensiones de patios o reduzca vistas de colindantes las soluciones han de ser lo más transparentes posibles.

A tal fin se adoptarán las siguientes medidas:

La primera opción a considerar es el ascensor exterior sin chimenea de abrigo.

En su defecto se admitiría el ascensor abrigado en chimenea transparente.

En este caso los elementos de estructura y sujeción de la cabina, guías etc. se situarán en el plano de fachada actual. La cabina será de plataforma volada.

Las chimeneas de ascensor serán transparentes en su mayor parte. Se intentarán realizar con vidrio sin carpintería. Si esto no es posible se evitara las carpinterías gruesas, prefiriendo siempre el aluminio al PVC.

Los elementos transparentes serán exclusivamente de vidrio, templado o con lámina de butiral. No se admitirán metacrilatos, ni elementos transparentes de derivados del petróleo.

En los casos en que la chimenea del ascensor no afecte a vistas ni reduzca dimensiones de patios se podrá realizar el cierre con el material de fachada.



TITULO IV: REFORMAS DE INSTALACIONES EXISTENTES.

ARTÍCULO 9.- Condiciones de los ascensores en reformas para adaptarlos a la LEY 20/1997, de Promoción de la accesibilidad, y DECRETO 68/2000.

Los ascensores que se reformen para cumplir con la Ley 20/1997, de 4 diciembre, de Promoción de la Accesibilidad del País Vasco, y Decreto 68/2000, de 11 abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, deberán en todo caso cumplir lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ordenanza, tanto si la modificación conlleva el cambio de ubicación del ascensor como si no.

Si la modificación conlleva el cambio de ubicación del ascensor se estará a lo señalado en los artículos precedentes.

Se permitirá que para ampliar la chimenea, y consecuentemente la cabina, se reduzcan las dimensiones del patio. Con el mismo objetivo, de acuerdo con los criterios generales de aplicación del CTE (DB-SI; DB-SUA) para obras en edificios existentes y con su interpretación por el Ministerio de Fomento, en las reformas de las escaleras de uso general motivadas por la instalación de ascensores se podrán utilizar los márgenes de tolerancia admisibles para las escaleras de uso restringido (CTE, DB-SUA 1.4.1), en cuanto a reducción de la anchura útil de la escalera, posibilidad de escalones diagonales (a 45°) en las mesetas y superación de los límites dimensionales de huellas y contrahuellas. Para obras de reforma de escaleras de uso general motivadas por la instalación de ascensores, en ningún caso se podrán superar los parámetros establecidos en DB-SUA 1.4.1 para las escaleras de uso restringido.

TITULO V: TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 10.- Documentación a presentar.

Las solicitudes de licencia habrán de ir acompañadas de Proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo en el que, además de las determinaciones normales de un proyecto, figure expresamente lo siguiente:

Alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones, justificando la adoptada.

Estudio de las afecciones de vistas de los colindantes, con fotografías, plano de planta y de alzado de los edificios afectados, con situación de ventanas.

Criterios compositivos de la chimenea del ascensor en relación a la fachada preexistente. Las soluciones que afecten a espacio público deberán de ir acompañadas de un Anexo de obras de urbanización del espacio público afectado. Si lo afectado es un itinerario peatonal, deberá garantizarse que tras la obra queda un itinerario peatonal accesible libre de



obstáculos de la misma anchura que el preexistente o, como mínimo, de 2,00 m. de anchura cuando el itinerario preexistente supere esta dimensión de anchura.

Criterios funcionales justificando las mejoras que aporta el proyecto en las condiciones de accesibilidad al edificio y justificación, si procediere, de la solución excepcional adoptada en aplicación de los criterios de practicabilidad regulados en el artículo 3 del anejo V del Decreto 68/2000, sobre condiciones de accesibilidad en obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones.

Justificación del cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre Ruidos y Vibraciones.

ARTÍCULO 11.- Informes técnicos.

A la vista de la solicitud, se emitirá informe técnico municipal acerca de su adecuación a la normativa urbanística, incluida la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 12.- Información a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y Obras, Servicios y Mantenimiento y al Área de Hacienda y Patrimonio.

Cuando la implantación del ascensor conlleve la ocupación de espacio público el proyecto, junto con lo actuado, se dará a conocer a la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente y Obras, Servicios y Mantenimiento. Asimismo, se dará traslado de lo actuado al Área de Hacienda y Patrimonio para que proceda a tramitar el correspondiente expediente.

ARTÍCULO 13.-Resolución del expediente.

A la vista de la propuesta formulada el órgano competente decidirá lo procedente.

TITULO VI: ACTUACION MEDIANTE EXPROPIACION.

ARTÍCULO 14.- Criterios generales para la expropiación.

1.- Se considera de utilidad pública e interés social y será posible por tanto, la aplicación de la expropiación forzosa por motivos urbanísticos, el supuesto de inobservancia del deber de actualizar (en las edificaciones de uso predominantemente residencial), los servicios e instalaciones previstas para hacer efectiva la accesibilidad dispuesta por la legislación sectorial pertinente. Dicha actualización comprenderá la posible ejecución de soluciones excepcionales adoptadas en aplicación de los criterios de practicabilidad regulados en el artículo 3 del anejo V del Decreto 68/2000, sobre condiciones de accesibilidad en obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones, por lo que en todo caso será posible acudir a la expropiación tanto para cumplir los criterios de accesibilidad como, subsidiariamente, para cumplir los criterios de practicabilidad.

2.- En el supuesto de que se acredite cumplidamente que, una vez autorizadas, no pueden ejecutarse las obras y actuaciones que tengan como fin la actualización en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos en la ordenación



urbanística, de los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad dispuesta por la legislación sectorial (comprendida la posible ejecución de soluciones excepcionales adoptadas en aplicación de los criterios de practicabilidad regulados en el artículo 3 del anejo V del Decreto 68/2000, sobre condiciones de accesibilidad en obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones), debido a la oposición por parte de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquéllas, la Alcaldía del Ayuntamiento, como Administración Expropiante, acordará, en su caso, la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma.

3.- Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad, o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras, según la legislación vigente sobre propiedad horizontal, quedando comprendidas en este último supuesto las personas con discapacidad, en los términos de la Ley 15/95, de 30 de Mayo, una vez que por sentencia firme se les haya reconocido el derecho a efectuar las obras de adecuación del inmueble.

4.- Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas, siempre que reúnan los requisitos señalados en el artículo 4.

ARTÍCULO 15.- Solicitud de expropiación.

1.- La solicitud de iniciación del expediente de expropiación podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquélla. Asimismo deberá acompañar la documentación acreditativa de su condición de beneficiario según lo señalado en el artículo 14.3.

2.- El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

ARTÍCULO 16.- Justificación de la expropiación.

El proyecto de expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal, así como la ocupación y afección a bienes y derechos particulares, son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble del que se trate, o para mejorar sus condiciones de accesibilidad en aplicación de los criterios de practicabilidad regulados en el artículo 3 del anejo V del Decreto 68/2000, sobre condiciones de accesibilidad en obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones, y, asimismo que no puedan llevarse a cabo a pesar de las gestiones realizadas ante las personas titulares de tales bienes y derechos.



ARTICULO 17.- Contenido del proyecto expropiatorio.

El proyecto expropiatorio comprenderá, al menos, los siguientes datos:

- a) La relación de los bienes y derechos afectados tanto temporalmente como definitivamente por la expropiación propuesta, con indicación, en su caso, de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.
- b) Las condiciones de promoción de las obras, bien por la Comunidad, bien por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, incluyendo la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción.
- c) Los acuerdos adoptados en su caso por la Comunidad, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
- d) La valoración económica detallada de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta y perjuicios irrogados.
- e) El compromiso de las personas beneficiarias de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma y de los perjuicios derivados.

ARTICULO 18.- Tramitación del expediente de expropiación.

1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el proyecto anexo, serán analizados por los Servicios Municipales, que informarán, entre otros aspectos, sobre el cumplimiento o no de los requisitos establecidos en la Ordenanza y propondrán razonadamente la desestimación de la solicitud al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien su tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.

2.- En el supuesto de que la Alcaldía acuerde la tramitación del expediente de expropiación, determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.

3.- Las personas beneficiarias, antes de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos, deberán depositar o avalar ante el Ayuntamiento, una cantidad igual al veinte por ciento (20%) de su valor, según lo previsto en el proyecto expropiatorio, una vez reajustado en su caso.

DISPOSICIÓN FINAL.

Primera.- La presente Ordenanza surtirá efectos una vez transcurridos quince días hábiles desde la publicación del texto íntegro de la misma en el "Boletín Oficial del Territorio Histórico de Araba".