

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

VÉLEZ-MÁLAGA

### **Anuncio**

#### **MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA REGULACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE TORRES ASCENSORES EN EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS.**

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2018, aprobó definitivamente la modificación de la Ordenanza Reguladora de la Accesibilidad del Municipio de Vélez-Málaga para la Regulación de la Instalación de Torres Ascensores en el Exterior de los Edificios.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, procede la publicación del texto íntegro de la citada modificación, que entrará en vigor una vez transcurrido el plazo previsto por el artículo 65.2 de dicho texto legal.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a la publicación del presente anuncio.

El texto íntegro de la modificación aprobada es el siguiente:

#### “TÍTULO IX

#### **Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios**

#### CAPÍTULO I

#### **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES PARA LA INSTALACIÓN DE TORRES DE ASCENSORES EN EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 74. *Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio*

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

- a) Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.
- b) La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse también como soluciones válidas otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos.
- c) Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la 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.

- d) Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos, entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir lo establecido en la normativa municipal, y las condiciones técnicas establecidas por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Las torres de ascensores por el exterior del edificio se instalarán preferiblemente sobre espacios libres de dominio privado, cuya titularidad pueda acreditarse o queden calificados como tales por el planeamiento urbanístico. En el caso en que no existan estos espacios o aun con su ocupación fuese imposible satisfacer plenamente las condiciones generales anteriores o las particulares que se establecen en el artículo siguiente, podrá autorizarse la ocupación y utilización de la porción de zona verde o vía pública de dominio público estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensor.

3. Las superficies construidas necesarias para la instalación de estas torres de ascensores por el exterior del edificio, no computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan. Igualmente, las nuevas alineaciones resultantes podrán excepcionar los parámetros de separación a linderos públicos y privados.

Se considerará dominio público, a los efectos de este título, los siguientes supuestos:

- a) Suelo demanial de titularidad y uso público, de acuerdo con los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente.
- b) Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por más de 30 años, conforme a lo establecido en el artículo 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### *Artículo 75. Condiciones particulares que deben cumplir las torres de ascensores*

Además de las condiciones generales anteriores, las torres de ascensores deben satisfacer las siguientes condiciones particulares:

- a) Los acabados exteriores de la torre de ascensores serán duraderos y de aspecto tal que se genere el menor impacto visual.
- b) La torre de ascensores dispondrá de instalación interna de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado.
- c) No se podrá realizar ninguna actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana, tales como la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación, entre otras, 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.

#### *Artículo 76. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas*

La ocupación y utilización de bienes de dominio público como zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva para la instalación de torres de ascensores adosadas a las fachadas solo será posible cuando se cumplan simultáneamente, además de las condiciones de los artículos 74 y 75 de esta ordenanza, las siguientes:

- a) Quede justificado fehacientemente en la solicitud de licencia que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, dicha solución constituye la única técnica o económicamente viable y compatible con el grado de protección del edificio que permite cumplir las condiciones básicas de accesibilidad, sin afectar ni a viviendas ni a locales y todo ello en congruencia con el carácter de la edificación.
- b) Se respete un ancho mínimo de paso peatonal en el espacio público de 1,50 metros que, excepcionalmente, podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.

## CAPÍTULO II

### TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

#### Artículo 77. *Procedimiento general*

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación del presente título se tramitarán de acuerdo con las salvedades contenidas en este, según el procedimiento ordinario definido en la norma reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud de licencia urbanística que se formalizará en el correspondiente modelo normalizado o equivalente.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación general prevista en la norma reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas para el procedimiento de licencia de obras de rehabilitación, teniendo en cuenta la documentación específica exigida en el siguiente artículo.

#### Artículo 78. *Solicitud. Documentación requerida*

1. Será exigible 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; así como que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público, es la única solución técnica o económicamente viable y que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana; justificando suficientemente las razones de la imposibilidad de otras alternativas en las que no sea necesaria la ocupación del dominio público.
2. Además, en los casos particulares que se enumeran a continuación, todo lo anterior deberá completarse con la siguiente documentación:
  - a) 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. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.

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

3. 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 a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, 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.
- c) En el supuesto de que el espacio libre a ocupar sea de titularidad pública distinta de la municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la administración titular.

#### Artículo 79. *Tramitación, informes y alternativas técnicas*

1. A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto con carácter general en el procedimiento definido en la normativa reguladora de la tramitación de las licencias urbanísticas.

2. Cuando se trate de la instalación de ascensores por el exterior, el órgano competente para autorizarla emitirá informe acreditando los siguientes aspectos:

- a) Que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público, es la única solución técnica o económicamente viable y que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana.
- b) El carácter público del espacio en el que se propone instalar el ascensor, de acuerdo con lo regulado en el artículo 74.2 de esta ordenanza.

3. Verificados favorablemente los aspectos anteriores, y solo en este supuesto, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante.

4. 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. Recibida la solicitud de ocupación del espacio público municipal, el órgano municipal competente adoptará acuerdo delimitando el ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda.

El acuerdo firme en vía administrativa legitimará la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo, suelo y subsuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación, en los términos previstos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicha cesión de uso del vuelo, suelo y subsuelo podrá ser gravada con el tributo correspondiente a través de la oportuna ordenanza fiscal municipal.

5. Cuando se den las circunstancias de inviabilidad de cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos o se hayan propuesto soluciones alternativas, los servicios técnicos municipales podrán informar favorablemente dichas propuestas, siempre que no supongan el incumplimiento de la normas municipales de aplicación, en particular, de las de accesibilidad e incendios. Si así fuese, y a la vista de las propuestas presentadas, los servicios técnicos municipales podrán proponer alternativas técnicas encaminadas a solventar dichas circunstancias, siempre y cuando estas alternativas no supongan un incremento del coste total de la obra superior al 50% de la propuesta inicial, no impliquen la afección de elementos privativos del inmueble, mejoren sustancialmente las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias vivideras, y no supongan una incidencia negativa en materia de ruidos o costes de mantenimiento.

6. En general, serán objeto de informe desfavorable las propuestas que incumplan la normativa y el planeamiento vigentes, las que supongan algún tipo de incidencia negativa insalvable o inviable de acuerdo a estos, o las que no se adecúen a las alternativas técnicas propuestas por los servicios municipales en los términos anteriores.

#### Artículo 80. *Resolución administrativa*

El procedimiento administrativo finalizará con la resolución sobre la licencia urbanística, que en caso de ser favorable, contendrá en el mismo acto lo siguiente:

- a) La autorización del emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
- b) El pronunciamiento sobre la ocupación privativa y el disfrute del dominio público mediante cesión del uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o se establezca.
- c) La obligación de obtener la conformidad de las empresas suministradoras para la modificación de las redes de servicios afectados por la instalación del ascensor, debiendo dar cumplimiento la solución final a la normativa municipal correspondiente.
- d) El coste de las obras necesarias para el desvío del trazado de los servicios urbanos afectados así como los de retirada, instalación o desplazamiento de los elementos preexistentes en la vía pública como mobiliario urbano o señalización, correrá a cargo del titular de la licencia.

#### Artículo 81. *Efectos del otorgamiento de las autorizaciones*

1. Las licencias urbanísticas que se concedan al amparo de lo dispuesto en este título se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con excepción de lo expresamente previsto respecto a la ocupación de dominio público y expropiación.

2. 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 para la ocupación privativa de los terrenos, conforme a lo establecido por el artículo 79 de la presente ordenanza.



3. La autorización de ocupación del dominio público cesará automáticamente si el edificio desaparece o es sustituido 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 y a su cargo, de la restitución del dominio público a su estado original.

4. Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

#### Artículo 82. *Inicio de las obras*

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de 15 días y mediante impreso normalizado, la fecha de inicio de obra y/o replanteo, adjuntándose a dicha notificación la documentación complementaria que se requiera.

#### Artículo 83. *Inspección y supervisión de las obras e instalaciones*

El Ayuntamiento tendrá la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las obras de instalación de la torre de ascensor y supervisar las mismas en los términos de lo autorizado”.

En Vélez-Málaga, a 21 de mayo de 2018,  
El Alcalde, firmado: Antonio Moreno Ferrer.

**4699/2018**