

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

BOP-A-2024-3963

Habiendo estado expuesto al público el acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores y otros elementos de mejora de accesibilidad del Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera durante un plazo de treinta días hábiles desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, número 157, de fecha 14 de agosto de 2024, anuncio nº. A-2024-3053 y en el Tablón de Edictos de la sede electrónica de este Ayuntamiento; y no habiéndose presentado reclamaciones contra el mismo, el acuerdo de aprobación inicial queda elevado a definitivo, entrando en vigor una vez publicado su texto íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril; pudiéndose interponer contra este acuerdo, recurso contencioso-administrativo, a partir de la publicación del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma y plazo que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla; cuyo texto íntegro del mismo se publica a continuación.

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y OTROS ELEMENTOS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL****Exposición de motivos**

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.

En el ámbito estatal, la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, considera la accesibilidad como uno de los requisitos básicos que han de reunir los edificios, siendo el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, el que fija las exigencias de calidad de los edificios y sus instalaciones, de forma que permita el cumplimiento de los citados requisitos básicos.

En consonancia con dicho precepto constitucional, la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, surge como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía en base a las competencias que el Estatuto de Autonomía de Andalucía confiara a esta Comunidad. Dicha ley establece unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) ha supuesto un cambio de enfoque en la forma de abordar la equiparación de derechos de estas personas dentro de la sociedad. Por primera vez una ley reconoce que las desventajas de las personas con discapacidad, más que en sus propias dificultades personales, tienen su origen en los obstáculos y condiciones limitativas que impone una sociedad concebida con arreglo a un patrón de persona sin discapacidad. Y, en consecuencia, plantea la necesidad y obligatoriedad de diseñar y poner en marcha estrategias de intervención que operen simultáneamente sobre las condiciones personales y sobre las condiciones ambientales.

Se introduce así en la normativa española el concepto de «accesibilidad universal», entendida como la condición que deben cumplir los entornos, productos y servicios para que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas.

Esta concepción se fundamenta en los criterios de diseño para todos y autonomía personal, e incorpora una perspectiva de la discapacidad y de las condiciones funcionales de la población mucho más plural. Por una parte, las personas no se pueden agrupar en categorías cerradas de capacidad o incapacidad, sino que han de ser vistas como sujetas a cambios en sus condiciones funcionales por motivos a menudo circunstanciales, tales como la edad, el estado de salud o las consecuencias temporales de accidentes o lesiones. Por otra parte, las personas con grandes limitaciones funcionales o discapacidades han de desempeñar un papel más activo en la sociedad y aspiran a un modelo de “vida independiente” basado en recibir los apoyos personales necesarios y modificar el entorno para hacerlo más accesible.

Partiendo de este nuevo contexto y dando cumplimiento a la disposición final novena de la LIONDAU se publicó 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*. Con este Real Decreto se regula por primera vez en una norma de rango estatal dichas condiciones, pues hasta ahora sólo las Comunidades Autónomas, en cumplimiento de sus competencias, habían desarrollado una normativa específica de accesibilidad relativa al diseño de los entornos urbanos.

La existencia de este marco normativo estatal en materia de accesibilidad, de carácter básico, ha hecho necesaria la aprobación a nivel andaluz de una norma reglamentaria que, de acuerdo con dicho marco, desarrolle las previsiones contenidas sobre el particular en la Ley 1/99 y en el Plan de Acción Integral para las Personas con Discapacidad en Andalucía 2003-2006, elaborándose para ello el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en el que se tiene en cuenta, como premisa de partida, un concepto de “accesibilidad universal”, como condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos e instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

El reciente 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, en su artículo 24 sobre reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano, establece en el punto 4, que *“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.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad”.*

Por último, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. En su artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación, establece: 1. *“Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. (...)*”

Dentro de la conciencia generada respecto a esta eliminación de barreras arquitectónicas, es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas, lo cual se ha traducido en la solicitud de Licencias Urbanísticas para instalar ascensores, siendo evidentes, en cualquier caso, las dificultades de diverso tipo que entraña esa instalación de ascensores en edificios existentes de viviendas en altura que carezcan de ellos, (dificultades técnicas, urbanísticas, legales, patrimoniales, etc.), lo que obliga a menudo a hacer un esfuerzo interpretativo de la normativa vigente con el fin de dar respuesta a una demanda cada vez más fuerte.

Debemos tener claro que en uno u otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la Normativa se adapte a las necesidades de los ciudadanos, respondiendo así el compromiso de hacer de nuestra ciudad un espacio con calidad de vida para quienes vivimos en ella.

Todo esto, unido a las indefiniciones y dudas que se suscitan en cuanto a las condiciones que debe cumplir la instalación de ascensores en edificios existentes, han desembocado en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios de viviendas existentes, contemplando incluso la instalación en suelo público cuando esta sea la única opción posible.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

Se considera por tanto que se cumplen los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, adecuándose la presente norma a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## Índice

### Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Ámbito de exclusión.

Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

### Título II. Condiciones de la instalación de ascensores y demás elementos de mejora de la accesibilidad (EMA)

Artículo 5. Emplazamiento de los ascensores demás elementos de mejora de la accesibilidad.

Artículo 6. Condiciones generales de la instalación.

Artículo 7. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección.

Artículo 8. Actuaciones en el interior del edificio.

Artículo 9. Actuaciones en patio interior cerrado.

Artículo 10. Actuaciones en el exterior al edificio, desarrolladas sobre espacio libre privado.

Artículo 11. Actuaciones en el exterior al edificio, desarrolladas sobre espacio libre de uso y dominio público.

Artículo 12. Imposibilidad de instalación.

### Título III. Tramitación

Artículo 13. Procedimiento

Artículo 14. Procedimiento con autorización previa.

Artículo 15. Procedimiento ordinario.

Artículo 16. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

Artículo 17. Autorización de la ocupación privativa del dominio público.

Artículo 18. Tramitación, informes y resolución.

Disposición Adicional

Disposición Final

Disposición general ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Firma automática



B08539569827D54AE76D

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto

Esta Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores o su adaptación en caso de que ya exista, así como la mejora de accesibilidad en edificaciones residenciales construidas en el núcleo urbano.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones residenciales relacionadas en el apartado anterior que, careciendo de ascensor deseen instalarlo, o para las que se desee, con carácter general, mejorar las condiciones de accesibilidad existentes en el edificio, incluso la adaptación de ascensor en caso de que exista, según las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Excepcionalmente, podrá aplicarse fuera de los supuestos relacionados en el artículo 1, cuando se justifique perentoriamente la necesidad de instalar ascensor.

#### Artículo 3. Ámbito de exclusión

Esta Ordenanza no es de aplicación en las actuaciones de obras de nueva edificación, de reforma general o global, y en las de reforma parcial que supongan una modificación sustancial de la disposición de los elementos comunes de circulación.

Tampoco es de aplicación a las viviendas con tipología unifamiliar o bifamiliar.

#### Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor, o cualquier otro Elemento de Mejora de la Accesibilidad (en adelante EMA) en una edificación existente, constituye un servicio esencial para la funcionalidad de los edificios residenciales y en consecuencia representa la mejora de su habitabilidad, siendo por tanto una obra de acondicionamiento, según la definición de los distintos tipos de obras establecida en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Por lo tanto, se entenderá que su implantación no supone incremento de volumen edificable, pudiéndose efectuar en edificios que hayan agotado la edificabilidad, el aprovechamiento o la ocupación asignados por el Planeamiento, incluidos aquellos que se encuentren en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación, si bien la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble no será considerada en una eventual expropiación.

Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

Se entenderá como medidas de mejora de la accesibilidad, las actuaciones de implantación o adaptación de los elementos o instalaciones del edificio encaminadas a mejorar las condiciones de acceso al interior de los edificios, así como a los distintos niveles interiores de los mismos.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

En relación al cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo que se disponga en esta Ordenanza.

## TÍTULO II

### CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y DEMÁS ELEMENTOS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD (EMA)

#### Artículo 5. Emplazamiento de los ascensores y demás elementos de mejora de la accesibilidad

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. En el interior del edificio.
2. En patio interior cerrado.
3. En el exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
4. En el exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre de uso y dominio público.

En cualquier caso, en el proyecto técnico que soporte la solicitud de licencia, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor y según el orden de prioridad establecido con la numeración anterior.

#### Artículo 6. Condiciones generales de la instalación

##### 6.1. Accesibilidad.

1. La instalación del ascensor o de los EMA deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.

2. Siempre que sea 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, siempre que sea posible, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

4. Con carácter excepcional podrán aprobarse soluciones que no cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de accesibilidad cuando concurren las circunstancias y condiciones que establece dicha normativa.

5. Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados) 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 incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios.

6. También podrán aprobarse soluciones alternativas a las recogidas en los Documentos Básicos (DB) del Código Técnico de la Edificación (CTE) atendiendo a la mejora de la accesibilidad general del edificio, siempre que, de acuerdo con el artículo 5.3 del CTE, el proyectista o el director de la obra, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, las aporte justificando documentalmente que el edificio

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por aplicación de los DB.

7. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, y siempre que sea posible, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma, a excepción de que todos los propietarios estén de acuerdo de que no se llegue a la cubierta.

#### 6.2. Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

1. La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios y de Accesibilidad.

En relación a este aspecto, en edificios existentes de uso de vivienda, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

En cualquier caso, para las escaleras se establece un ancho mínimo de 0,90 metros cuando la evacuación sea menor o igual a 25 personas, y de 1,00 metros cuando sea superior a dicho número.

2. En cualquier caso, la anchura de los pasillos no podrá reducirse por debajo de 1,00 m.

#### 6.3. Evacuación.

1. Las obras o instalaciones que se realicen al amparo de esta ordenanza no pueden suponer una reducción de los parámetros incidentes en las condiciones de evacuación del edificio por debajo de los que presente en la actualidad el edificio existente, salvo que dichos parámetros superen los mínimos exigibles en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, que en todo caso deben respetarse.

2. Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la del ascensor o EMA conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

#### 6.4. Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

1. La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera. 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.

2. Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

#### 6.5. Otras condiciones.

1. 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 o el EMA incide negativamente en la imagen urbana de su entorno.

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

#### Artículo 7. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección

Cuando las obras o instalaciones que se realicen al amparo de esta ordenanza afecten a edificaciones objeto de protección o a alguno de sus elementos, deberá justificarse su adecuada integración debiéndose cumplir lo establecido en el Capítulo III del Título IX de las Normas Urbanísticas y en el Catálogo de bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Aguilar de la Frontera adaptado parcialmente a la LOUA.

No se admitirán soluciones que supongan una alteración no admisible en dichas normas.

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

#### Artículo 8. Actuaciones en el interior del edificio

Se considerará preferente la instalación de ascensores u otros EMA que discurran por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera. Será posible el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan.

Podrá entenderse que no es posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, consideradas todas las posibilidades, en los siguientes casos:

- Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes.
- Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, salvo lo establecido para pasillos y escaleras en el artículo 6.2.
- Cuando afecte a elementos o espacios objeto de protección.

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

1. 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 × 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente.

2. Cuarto de máquinas. Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la cubierta que cubra la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la normativa de aplicación vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

### Artículo 9. Actuaciones en patio interior cerrado

Cuando no sea posible la instalación del ascensor o de cualquier otro EMA en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación en patio interior, siempre que se garantice en el proyecto que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las estancias vivideras existentes en el edificio o edificios colindantes, con huecos abiertos a dicho patio.

Los documentos gráficos del proyecto 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.

A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de hueco practicable y no enfrentada a la caja de ascensor en las piezas afectadas equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil.

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, con un mínimo de un metro y con un porcentaje de ocupación máxima del patio del 25 %.

En el supuesto de huecos que den a galerías, balcones o terrazas cubiertas la distancia se medirá desde el perímetro exterior de la cubierta o voladizo.

Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes o traslúcidos o con elementos que favorezcan la ventilación y la iluminación, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 2,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa, 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.

Cuando exista incidencia negativa, y ésta no pueda solventarse mediante la ampliación o apertura de nuevos huecos de iluminación y ventilación, u otra solución viable y sostenible según normativa, se entenderá que no es posible su instalación en patio interior cerrado.

### Artículo 10. Actuaciones en el exterior al edificio, desarrolladas sobre espacio libre privado

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 cuando el espacio sobre el que se va a realizar la instalación se encuentre incluido en la parcela catastral, como espacio libre de edificación.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio. La combinación de los criterios funcionales y compositivos serán definitivos en la valoración de la propuesta.

Por otra parte, no se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Cuando la instalación del ascensor, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, su ubicación será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de un metro.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

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.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, documentado gráfica y fotográficamente, describiendo la ubicación, formalización de ascensor, y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento en la parcela catastral, como espacio libre de edificación, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

#### **Artículo 11. Actuaciones en el exterior al edificio, desarrolladas sobre espacio libre de uso y dominio público**

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública no municipal, deberá aportarse por el interesado el correspondiente título habilitante emitido por la administración titular, de dicho espacio.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores u otros EMA adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

A estos efectos, se deberá aportar con ocasión de la solicitud de la licencia urbanística de obra certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor u otros EMA en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, así como proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

Para su autorización, deberá justificarse especialmente el estricto cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa vigente sobre accesibilidad universal.

En el caso de que la instalación de ascensor afectara a las infraestructuras situadas en el dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

### **Artículo 12. Imposibilidad de instalación**

En general, serán objeto de denegación las propuestas que incumplan la normativa vigente, las que no sean alternativas viables en aplicación de dicha normativa, o que no aporten soluciones satisfactorias para cualquiera de los aspectos que se contienen en esta Ordenanza o el planeamiento vigente, con especial atención a las siguientes:

- Condiciones mínimas de elementos de circulación, (pasillos y escaleras), de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación.
- Condiciones de Seguridad contra Incendios y de Utilización respecto a lo establecido en la normativa de aplicación.
- Integración del elemento en el edificio y en su entorno de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de esta Ordenanza, así como en lo establecido en el Título IX, Capítulo III de las Normas Urbanísticas y en la ficha correspondiente del catálogo del PGOU si se tratara de intervenciones sobre elementos catalogados.
- Estricto cumplimiento de lo establecido en el Título I "Accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo" del Decreto 293/2009 en lo referente a itinerarios peatonales accesibles, obras e instalaciones, zonas de estacionamiento de vehículos, pavimentos, jardinería, espacios públicos y mobiliario urbano y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

No se admitirán soluciones que supongan una merma en la calidad del espacio público existente, debiéndose garantizar para ello la linealidad de los itinerarios peatonales, la calidad de los acabados, la pervivencia o mejora del arbolado existente, la preservación o mejora de las condiciones de circulación y de estacionamiento de vehículos en la vía pública, el tendido de redes de infraestructuras conforme a lo dispuesto en las normativas sectoriales y en las normativas urbanísticas.

## **TÍTULO III TRAMITACIÓN**

### **Artículo 13. Procedimiento**

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las particularidades contenidas en ésta, según lo que disponga la normativa urbanística vigente, la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas si la hubiere, y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

Se distinguirán dos tipos de tramitación, el procedimiento con Autorización Previa y el procedimiento Ordinario. Cuando el ascensor se prevea en el exterior del edificio, deberán recabarse cuantos informes se estimen necesarios para conocer la viabilidad de la propuesta, con carácter preceptivo y vinculante.

Será de aplicación a aquellas intervenciones en edificios individuales y demás casos no incluidos en el Procedimiento con Autorización Previa.

Para la obtención de la licencia urbanística deberá solicitarse la misma, en documento normalizado o equivalente, adjuntando Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, dirección facultativa de las obras, Estudio de Seguridad y Salud y Coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

Dicho proyecto, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la justificación del cumplimiento de los requisitos recogidos en la presente Ordenanza:

- Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 5 de las presentes Ordenanzas y justificando la solución adoptada.

- Cuando el ascensor se sitúe sobre suelo público, deberá justificarse convenientemente la imposibilidad de localización del ascensor en cualquier otro emplazamiento del edificio, o bien hacer referencia al Estudio Previo aprobado, en su caso.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y particulares recogidas en esta Ordenanza.

- 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 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 el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberán aportarse planos de estado actual y reformado de plantas, alzados y secciones de la edificación, y de los recorridos peatonales y rodados existentes y resultantes (acotados). Se justificará la integración de la intervención en el edificio (composición, materiales, etc.) y su entorno, proponiendo las obras complementarias para corregir su impacto. Así mismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios.

- En edificaciones catalogadas deberá incluirse un apartado justificativo de la incidencia en los aspectos patrimoniales objeto de protección, incluyendo reportaje fotográfico y, cuando sea necesario para definir su impacto, volumetrías que simulen la solución propuesta.

- Certificado acústico de la instalación conforme a normativa de aplicación.

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.

#### Artículo 14. Procedimiento con autorización previa

Este procedimiento será de aplicación a intervenciones en el exterior de edificios incluidos en conjuntos edificatorios unitarios, ocupen o no el espacio libre de uso y dominio público y tendrá una vigencia de un año.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

Previo a la tramitación de la licencia urbanística deberá haberse tramitado y obtenido información urbanística favorable de Estudio Previo cuando se trate del supuesto contemplado en el artículo 10 de este ordenanza.

Cuando se trate del supuesto contemplado en el artículo 11 de esta ordenanza, se deberá obtener previamente la autorización contemplada en el artículo 17 de esta ordenanza.

Y en el supuesto de que sea necesaria autorización sectorial, esta se deberá aportar junto con el estudio previo.

La tramitación de la licencia urbanística seguirá el procedimiento regulado en el artículo 15. En este caso, el Proyecto Técnico podrá remitirse a la justificación recogida en el Estudio Previo, debiendo completarla según dicho artículo, detallando los aspectos concretos que se vean afectados en la intervención.

### 1. Estudio Previo

El Estudio Previo abarcará todo el ámbito del conjunto edificatorio unitario donde se ubique la intervención propuesta, contemplando el supuesto de la instalación de ascensor en la totalidad de los edificios del conjunto que carezcan del mismo.

La solución que se adopte será vinculante para todo el conjunto edificatorio. A fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina 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.

Abordará la justificación, tanto gráfica como escrita, de:

- La viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno (aparcamientos, viales, accesibilidad, infraestructuras, mobiliario urbano, itinerarios peatonales...). Deberán incluirse cuantos informes se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

- El tratamiento formal y constructivo de los ascensores o los EMA en relación con los edificios a los que se adosa, teniendo en cuenta las posibles medidas complementarias de accesibilidad necesarias.

- La adecuación al grado de catalogación del conjunto, cuando exista.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrá rechazarse aquellas propuestas en las que se considere que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

### **Artículo 15. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor**

1. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque 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 y acuerdo de los comuneros.

Código Seguro de Verificación (CSV): B085 3956 9827 D54A E76D Fecha Firma: 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

2. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá de aportar copia literal o certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario.

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 el espacio que el futuro ascensor ocupa tenga, ya sea público o privado, común o privativo ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios.

3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación.

4. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo que en tal caso prevé esta ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la emisión del mismo, transcurrido el cual este pierde su validez.

### **Artículo 16. Autorización de la ocupación privativa del dominio público**

Cuando la instalación se proponga en espacio libre de uso y dominio público, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto ni gasto alguno para la administración.

### **Artículo 17. Tramitación, informes y resolución**

A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto a las particularidades contenidas en esta ordenanza, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (art. 140) y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (art. 297 y ss) y demás normas generales de procedimiento, si bien, cuando el ascensor se prevea adosado a la fachada del edificio, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante.

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.

### **Disposición Adicional**

Para solicitudes presentadas antes de la entrada en vigor de esta ordenanza, le podrá ser de aplicación en todo aquello en lo que le resultara favorable a su solicitud.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B08539569827D54AE76D

**Disposición Final**

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez sea publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la citada norma.

En Aguilar de la Frontera, 1 de octubre de 2024.- La Alcaldesa, Carmen Flores Jiménez.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** B085 3956 9827 D54A E76D **Fecha Firma:** 18-10-2024 07:57:26  
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

Firma automática



B08539569827D54AE76D