



## AYUNTAMIENTO DE VAL DE SAN VICENTE

**CVE-2025-4676** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes. Expediente 980/2024.*

Aprobada inicialmente, por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 12/03/2025, la Ordenanza Municipal reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes y sin que durante el periodo de exposición pública se haya presentado reclamación o sugerencia alguna tras anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 56, de 21/03/2025, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de la aprobación inicial, tal y como establece el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. El texto de la Ordenanza es el siguiente:

### "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

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 consonancia con dicho precepto constitucional, surge la Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad, como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y en el ámbito estatal el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Todas estas normas tienen por objeto, entre otros, el garantizar la accesibilidad y crear las ayudas técnicas adecuadas para mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidad eliminando las barreras arquitectónicas.

Además, actualmente la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria recoge que la accesibilidad debe ser universal en todos los edificios tanto públicos, como privados y también privados de uso público.

Finalmente, Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social establece como objetivo el:

a) Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España.



b) Establecer el régimen de infracciones y sanciones que garantizan las condiciones básicas en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Debemos tener claro que en algún 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.

Es importante destacar la preocupación social existente en mejorar las condiciones de accesibilidad para instalar ascensores tanto en edificios privados, privados de uso público y públicos.

Todo esto ha desembocado en la necesidad de redactar una ordenanza específica al amparo de lo establecido en la Ley 5/2022 que defina el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios ya existentes, contemplando incluso la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público cuando esta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad de las edificaciones.

## Título I: Disposiciones Generales.

Art.1.- Objeto.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

Art. 3.- Ámbito de exclusión.

Art. 4.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

Art. 5.- Efectos de su otorgamiento.

## Título II: Condiciones de la instalación de ascensores.

Art. 6.- Emplazamiento de los ascensores.

Art. 7.- Accesibilidad.

Art. 8.- Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

Art. 9.- Evacuación.

Art. 10.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Art. 11.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

Art. 12.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Art. 13.- Obligaciones de mantenimiento.

Art. 14.- Impacto ambiental y protección patrimonial.

## Título III: Tramitación.

Art. 15.- Procedimiento.

Art. 16.- Solicitud, documentación a presentar.

Art. 17.- Tramitación, informes y resolución.

Art. 18.- Régimen sancionador.



## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

### TÍTULO I.- DISPOSICIÓN GENERAL

#### Art. 1.- Objeto.

Esta ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificaciones privadas, públicas o privadas de uso público que carezcan de él cuando mediante ajustes razonables del edificio existente no sea posible la instalación en el interior de lo que ocupa la planta baja del mismo.

Se entiende como ajustes razonables las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

#### Art. 2.- Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones privadas, públicas o privadas de uso público que careciendo de ascensor deseen instalarlo y no tengan opción de realizar la instalación por el interior de lo que ocupa la planta del edificio.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, 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 para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

#### Art. 3.- Ámbito de exclusión.

Esta ordenanza no es de aplicación a obras de nueva edificación y rehabilitación integral.

#### Art. 4- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

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.

1. Siguiendo los criterios señalados en el artículo 65.3 de la Ley 5/2022, las superficies ocupadas para realizar la instalación de un ascensor no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.



2. En caso de conflicto con otras normativas urbanísticas, se priorizará la accesibilidad universal conforme se establece en el RDL 1/2013, previa justificación técnica y aprobación municipal.

3. 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 y evacuación de emergencias, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

4. Cuando fuera necesario ocupar espacios públicos de recorrido peatonal como puedan ser aceras, el proyecto de instalación de ascensor resolverá el tránsito peatonal de manera que quede garantizado los estándares establecidos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o normativa que sustituya a esta.

Art. 5.- Efectos de su otorgamiento.

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

## TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Art. 6.- Emplazamiento de los ascensores.

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

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en el patio interior cerrado.
3. Ascensor en el patio de manzana.
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
5. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

El orden de prioridad a la hora de realizar la instalación es conforme la enumeración anterior y así, por ejemplo, para realizar la instalación del ascensor por el patio de manzana del edificio se debería justificar la imposibilidad de realizar la instalación por el interior del edificio o por el patio interior cerrado.

En cualquier caso, en la solicitud de licencia, deberá razonarse que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

Art. 7.- Accesibilidad.

La instalación del ascensor 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 este.



Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir las fijadas en la normativa vigente en materia de accesibilidad universal cuando la instalación sea por el exterior del edificio.

Art. 8.- Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

La instalación no reducirá la anchura de pasillos y escaleras por debajo de los mínimos exigidos en el CTE (Real Decreto 314/2006, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

Art. 9.- Evacuación.

La instalación de ascensor en un edificio existente deberá ajustarse en lo referente a las condiciones de evacuación del mismo a lo señalado en el CTE, Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB-SI).

Art. 10.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado o patio de manzana.

1. Cuando la instalación del ascensor ocupe la vista directa de una ventana, el cierre del hueco del ascensor no podrá estar a una distancia inferior a 1,00 m de la ventana medido de forma perpendicular a esta.

2. Cuando el cierre del hueco del ascensor se encuentre en un espacio comprendido entre 1,00 m y 3,00 m, este será realizado con vidrio transparente.

Art. 11.- 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 (interior del edificio o patio interior) podrá autorizarse la instalación del mismo anexo a la fachada de la edificación.

2. Se priorizará la integración estética del ascensor con la fachada del edificio, mediante la selección de materiales, diseño y dimensiones que armonicen con el entorno arquitectónico.

3. La ocupación de linderos o espacios reservados podrá autorizarse siempre que sea estrictamente necesaria, respetando los criterios técnicos de mínima invasión.

Art. 12.- Instalación de Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

1. La instalación en suelo público será autorizada únicamente como última opción, cuando no exista otra solución viable en el interior o exterior del edificio.

2. Se garantizará que no se afecte la funcionalidad del espacio público y se exigirá un plan de restitución para casos de desmantelamiento para dar cumplimiento a las condiciones señaladas en la Orden TMA/851/2021 o norma que la sustituya.

3. Los costes derivados de la modificación de infraestructuras públicas serán asumidos íntegramente por los solicitantes.

4. En este caso, 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.



## Art. 13.- Obligaciones de mantenimiento.

1. Los propietarios del edificio serán responsables del mantenimiento y conservación del ascensor instalado, garantizando su operatividad continua y su conformidad con las normativas de accesibilidad y seguridad.

2. Se realizarán revisiones periódicas según lo establecido en la normativa técnica correspondiente, cuya documentación deberá estar disponible ante solicitud administrativa.

## Art. 14.- Impacto ambiental y protección patrimonial.

1. En edificios ubicados en zonas de especial protección (casco histórico, áreas protegidas), la instalación deberá cumplir con las normativas específicas sobre conservación del patrimonio y evaluación del impacto ambiental.

2. Se requerirá informe vinculante del organismo competente en patrimonio o medio ambiente cuando corresponda.

## TÍTULO III.- TRAMITACIÓN

### Art. 15.- Procedimiento.

Las solicitudes de licencia urbanística, o en su caso declaraciones responsables si procede, cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las salvedades contenidas en ella, según lo dispuesto en la normativa general o especial que rige el procedimiento de concesión de licencias municipales o presentación de declaración responsable.

### Art. 16.- Solicitud, documentación a presentar.

De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de licencias urbanísticas o en su caso declaraciones responsable si procede, para instalación de ascensores en edificios ya existentes, se formularán en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas con ocasión del servicio urbanístico solicitado y proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Dicho proyecto, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

— Descripción de las distintas alternativas de ubicación razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el art. 6 de la presente ordenanza 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, de acuerdo con el Estudio Previo presentado.

— Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que 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 vivencias.

La documentación contendrá como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia.



— Cuando el ascensor se sitúe anexo a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia de la caja del ascensor proyectada sobre los mismos. Así mismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios.

Art. 17.- Tramitación, informes y resolución.

A efectos de procedimiento, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante para conceder la licencia oportuna.

Art. 18.- Régimen sancionador.

El incumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza o de las condiciones establecidas en la licencia de instalación será motivo de sanción administrativa, conforme a la normativa urbanística de aplicación."

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de Cantabria, y transcurrido el plazo señalado en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el art. 56 de la citada ley.

Lo que se hace público a los efectos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo, en los términos de los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación

Pesué, Val de San Vicente, 26 de mayo de 2025.

El alcalde,

Roberto Escobedo Quintana.

2025/4676