



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BRIVIESCA

Por resolución de esta Alcaldía-Presidencia de fecha 17 de mayo de 2023, se ha aprobado la siguiente instrucción:

RESOLUCIÓN DE RECTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 2023-0635 RELATIVA A LA APROBACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN INTERNA SOBRE CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN EN PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DOCUMENTACIÓN PARA SU TRAMITACIÓN

1. – La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se refiere a la rectificación de errores estableciendo en su artículo 109.2: «Las administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos».

2. – Advertidos errores en la resolución número 2023-0635 de fecha 5 de mayo de 2023, en el resuelto segundo debe decir «Segundo. – Publicar la instrucción interna sobre criterios de interpretación en proyectos de instalación de ascensor en edificios existentes de carácter residencial y documentación para su tramitación en el tablón de anuncios, en la web municipal y en el Boletín Oficial de la provincia de Burgos, entrando en vigor al día siguiente de su publicación».

Se dicta una nueva resolución que queda redactada como sigue:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. – La publicación del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el cual se refunden las exigencias de accesibilidad y las de seguridad de utilización en un solo documento, denominado DB SUA, así como la publicación del documento de apoyo al DB SUA para flexibilizar la adecuación efectiva de edificio y establecimientos existentes a condiciones básicas de accesibilidad, ha generado problemas de interpretación con el actual Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca en vigor, creando discrepancias entre técnicos redactores, técnico municipal y propietarios respecto a la aplicación de criterios de flexibilización que se han ido permitiendo por parte de la normativa estatal pero que no recoge el actual PGOU.

Segundo. – Si bien el criterio municipal en casos de adecuación de edificios existentes, ha sido el de interpretar la normativa existente de cara a garantizar la accesibilidad siempre que no se empeoren las condiciones del edificio a reformar, la complicada casuística y en algún caso el enfrentamiento entre propietarios de Comunidades de Propietarios, ha generado reclamaciones por parte de particulares solicitando interpretaciones más restrictivas con el fin de dificultar las obras o de impedir ciertas soluciones en perjuicio de la mejora de accesibilidad.



Tercero. – El presente documento, resultado de estudio por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento intenta sinterizar los criterios de interpretación, sentando unos criterios claros y lógicos de interpretación o de referencia a normativa de rango superior con la única finalidad de efectuar una labor de transparencia administrativa y de facilitar la labor tanto de los técnicos privados como los propios, de tal forma que redunde en una mayor agilidad de tramitación ante la supresión de tiempo dedicado a resolver situaciones innecesariamente complicadas.

Cuarto. – Además se pretende recoger las condiciones técnicas y la documentación a presentar para cada caso particular.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – El órgano competente para resolver el expediente de referencia es el alcalde-presidente de la Corporación Municipal, según dispone la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Segundo. – El artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público señala que «los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio. Cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el Boletín Oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno».

Tercero. – Aprobada la instrucción Interna sobre criterios de interpretación en proyectos de instalación de ascensor en edificios existentes de carácter residencial y documentación para su tramitación, ésta será publicada en el tablón de anuncios, en la web municipal y en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Cuarto. – Dada la trascendencia de la Instrucción y que la competencia para la concesión de las licencias es de la Junta de Gobierno Local, deberá darse cuenta de la misma a este órgano municipal a los efectos oportunos.

Visto el expediente de razón, la Alcaldía

RESUELVE

Primero. – Aprobar la instrucción interna sobre criterios de interpretación en proyectos de instalación de ascensor en edificios existentes de carácter residencial y documentación para su tramitación, de acuerdo con el texto que se acompaña.

Segundo. – Publicar la Instrucción Interna sobre criterios de interpretación en proyectos de instalación de ascensor en edificios existentes de carácter residencial y documentación para su tramitación en el tablón de anuncios, en la web municipal y en el Boletín Oficial de la provincia de Burgos, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Tercero. – Dar traslado a los Servicios Técnicos Municipales y al servicio de registro municipal los efectos de practicar las modificaciones oportunas en los formularios de solicitud de acuerdo con los cambios introducidos en la instrucción.



Cuarto. – Dar cuenta de todo ello a la Junta de Gobierno Local, por las razones señaladas en el fundamento de derecho cuarto y al pleno en la primera sesión ordinaria que realice.

INSTRUCCIÓN DE SERVICIO INTERNA SOBRE CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN
EN PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS EXISTENTES
DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DOCUMENTACIÓN PARA SU TRAMITACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La publicación del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el cual se refunden las exigencias de accesibilidad y las de seguridad de utilización en un solo documento, denominado DB SUA, así como la publicación del documento de apoyo al DB SUA para flexibilizar la adecuación efectiva de edificio y establecimientos existentes a condiciones básicas de accesibilidad, ha generado problemas de interpretación con el actual Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca en vigor, creando discrepancias entre técnicos redactores, técnico municipal y propietarios respecto a la aplicación de criterios de flexibilización que se han ido permitiendo por parte de la normativa estatal pero que no recoge el actual PGOU.

Si bien el criterio municipal en casos de adecuación de edificios existentes, ha sido el de interpretar la normativa existente de cara a garantizar la accesibilidad siempre que no se empeoren las condiciones del edificio a reformar, la complicada casuística y en algún caso el enfrentamiento entre propietarios de comunidades de propietarios, ha generado reclamaciones por parte de particulares solicitando interpretaciones más restrictivas con el fin de dificultar las obras o de impedir ciertas soluciones en perjuicio de la mejora de accesibilidad.

En el caso de Briviesca, debido a que el Plan General de Ordenación Urbana, está redactado en los años 90, época en la cual no se diseñaba ni construía con criterios de accesibilidad universal y no discriminación, no se regula de manera específica ni las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales que carezcan de ellos, ni las relativas a la sustitución de los mismos para su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Dicha circunstancia ocasiona situaciones en las que cumplir de forma estricta las condiciones de seguridad marcadas en el actual PGOU para los edificios no está en sintonía con la normativa estatal que permite la flexibilización en ciertos casos y según criterio del técnico redactor, priorizando la instalación de ascensor garantizando la accesibilidad por encima de otros parámetros urbanísticos.

Dicha flexibilización se recoge en el documento de apoyo al DB SUA. Dado el carácter complementario no reglamentario de este documento y siendo únicamente de carácter técnico y aplicación voluntaria, se plantea la duda si se permite la aplicación de estos criterios de flexibilización obviando la parte normativa existente en el PGOU de Briviesca.



Por otro lado la derogada Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, ha conllevado cambios en la normativa urbanística tanto estatal como autonómica en aras de facilitar la instalación de ascensores en edificios existentes, permitiendo su instalación en suelo público, no computando la ocupación del suelo por parte de ascensores u otras actuaciones de mejora de accesibilidad y sin limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en similares términos que lo hacía la Ley 1/2021, a la cual sustituye en estos aspectos), permite la ocupación de 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 privado cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución en las zonas comunes de la propia edificación para garantizar la accesibilidad universal, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

Estas modificaciones necesitan de una regulación municipal en cuanto a documentación técnica a aportar con el fin de comprobar la necesidad de la ocupación del suelo público y poder tramitar con todas las garantías la desafectación del suelo público y posterior enajenación a la comunidad de propietarios.

El presente documento, resultado de estudio por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y aprobado por el órgano administrativo correspondiente, intenta sinterizar los criterios de interpretación, sentando unos criterios claros y lógicos de interpretación o de referencia a normativa de rango superior con la única finalidad de efectuar una labor de transparencia administrativa y de facilitar la labor tanto de los técnicos privados como los propios, de tal forma que redunde en una mayor agilidad de tramitación ante la supresión de tiempo dedicado a resolver situaciones innecesariamente complicadas.

Además se pretende recoger las condiciones técnicas y la documentación a presentar para cada caso particular.

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN. NORMATIVA EXISTENTE

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad d Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad estableció, en su artículo 10 y en su disposición final novena, que el Gobierno regularía, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad, en los distintos ámbitos de aplicación de la ley, entre los que figuran los edificios.

En cumplimiento de lo anterior, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, aprobó, al amparo de lo previsto en el artículo 149.1.1.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva para regular las condiciones básicas que garanticen la



igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos, el mandato para la incorporación y desarrollo, en el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

Por otro lado el municipio de Briviesca cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 29 de agosto de 1997 que consta con unas normas urbanísticas de aplicación. Dicho P.G.O.U. en su artículo 1.0.6. Afecciones y normativa complementaria, normaliza que en todo lo no regulado por las presentes normas urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. Con carácter básico será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística vigente (artículo 1.0.8) y con carácter sectorial serán de aplicación la legislación, normativa y disposiciones de los diferentes departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Además el Plan General de Ordenación Urbana en su título 5, normas generales de la edificación, establece que las condiciones dispuestas en los siguientes epígrafes:

- Condiciones morfológicas.
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- Condiciones de seguridad en los edificios.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones estéticas.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total, en función de los criterios anteriores, no serán de aplicación, si bien no se podrán menoscabar las condiciones existentes.

El Código Técnico de la Edificación en su artículo 2 señala, es de aplicación en intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. (...).

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva. La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.



En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos

El ámbito de aplicación del DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad es el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE, definido en apartados anteriores.

Dentro de los criterios generales de aplicación define que pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Respecto a la normativa autonómica el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras que desarrolla, se aplica en todo caso en obras que impliquen la redistribución de espacios o cambio de uso de edificios de vivienda colectiva. Para el caso que nos ocupa de instalación de ascensor de edificios existentes, es de aplicación en el caso de que se traten de espacios convertibles, debiendo cumplir para ello tres condiciones, que sean modificaciones de escasa entidad (afecten a menos del 40% de espacio uso público), que no alteren la configuración esencial (no incidan o no alteren el sistema estructural o de instalaciones generales de la edificación o en la instalación o modificación del ascensor no altere el sistema de distribución de los espacios comunes de uso público) y que sean de bajo coste (inferior al 25% del importe de la superficie por un módulo fijado).

En conclusión, dada la interferencia entre normativas autonómicas, estatales y el propio Plan General de Ordenación Urbana, se entiende como caso general que se debiera aplicar de forma concurrente todos los textos mencionados, si bien dado que la normativa estatal recoge la posibilidad de flexibilizar en edificios existentes cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010 (disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero), se tendrá en cuenta dicha flexibilización en caso de no poder cumplir las condiciones totales de accesibilidad y siempre según el documento de apoyo al DB SUA, priorizando la instalación de un ascensor con la cabina adaptada para usuarios en silla de ruedas a las condiciones establecidas en el PGOU en vigor.



En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

Para el caso de los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron y deberán cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

DISPOSICIONES GENERALES

1. – Objeto y ámbito de aplicación.

Esta instrucción técnica es de aplicación en proyectos de instalación de ascensor y/o mejora de accesibilidad carentes de ascensor o que dispongan de él pero no reúna las condiciones de accesibilidad necesarias en el término municipal de Briviesca en edificios existentes de uso residencial.

El objeto es establecer el criterio de aplicación de la normativa existente así como regular las condiciones y procedimientos aplicables a las actuaciones referidas.

2. – Régimen jurídico.

La instalación de ascensores en edificios existentes se rige por lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, la Ley 3/1998 de 24 de junio por la que se regula la accesibilidad y supresión de barreras y el Reglamento que la desarrolla Decreto 217/2001, y el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca aprobado el 29 de agosto de 1997, así como normativa sectorial de aplicación en este tipo de instalaciones.

3. – Criterios de aplicación de normativa existente.

La normativa de aplicación en proyectos de instalación de ascensores en edificios existentes:

– Edificios cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 9 de diciembre de 2001, fecha de entrada en vigor del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, se aplicará con carácter general las condiciones establecidas en el apartado siguiente, considerando que no era obligatorio ni prever un espacio para posible instalación en un futuro del ascensor. Será de aplicación en el caso de que se traten de espacios convertibles independientemente de la fecha del inmueble, debiendo cumplir para ser convertible tres condiciones:

– Que sean modificaciones de escasa entidad (afecten a menos del 40 % de espacio de uso público),

– que no alteren la configuración esencial (no incidan o no alteren el sistema estructural o de instalaciones generales de la edificación o en la instalación o modificación del ascensor no altere el sistema de distribución de los espacios comunes de uso público) y

– que sean de bajo coste (inferior al 25 % del importe de la superficie por un módulo fijado).

Para edificios con licencia posterior a la entrada en vigor del reglamento, se atenderá a la exigencia de por número de viviendas igual o superior a 10 o distancia vertical mayor de dos plantas o 5 m de la cota de acceso del edificio.



– Edificios cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010 (con las limitaciones anteriores). Se aplicará el Código Técnico de la Edificación permitiendo, aplicar las flexibilizaciones recogidas en el documento de apoyo, en caso del que el técnico justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la tabla 2 de dicho documento o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

– Edificios cuya solicitud de licencia de obras es posterior al 12 de septiembre de 2010, debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma y deberán justificar y seguir cumpliendo éstas condiciones en caso de adecuación.

– Obras de adaptación o instalación que impliquen reestructuración total del edificio; deberán de justificar y cumplir además de los requisitos del Código Técnico de la Edificación, el título 5 del Plan General de Ordenación Urbana en vigor.

Las instalaciones y obras incluidas dentro del ámbito de la instrucción técnica están excluidas del cómputo de edificabilidad y ocupación, entendiéndose por estas el conjunto de elementos formados por el aparato elevador y elementos de distribución y acceso necesarios.

Todas las circunstancias anteriores se deberán justificar convenientemente en el proyecto técnico se recoja las obras a ejecutar, debiendo de especificar si es el caso, la posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

4. – Efectos del otorgamiento de las autorizaciones.

Las licencias urbanísticas dentro del ámbito de aplicación de la Instrucción Técnica se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con excepción de lo expresamente previsto respecto a ocupación de dominio público.

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.

Esa ocupación privativa del dominio público, de carácter excepcional, sólo podrá autorizarse cuando se garantice que no se produce pérdida grave en la funcionalidad del espacio público.



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

En el caso de que la afectación al dominio público conllevara la alteración de las infraestructuras situadas en éste, los costes de la modificación del trazado de éstas deberán ser asumidos por las personas interesadas que promuevan la obra.

En todo caso, se cumplirán en el espacio público todas las condiciones de accesibilidad que determine la normativa vigente en el momento de la solicitud.

5. – Condiciones ambientales e higiénicas.

En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o edificios colindantes. A los efectos anteriores se considerará que la actuación propuesta incide negativamente en dichas condiciones de salubridad cuando suponga obstrucción directa de la superficie de iluminación y ventilación de un espacio vividero con un obstáculo que se sitúe a menos de un metro del frente del hueco.

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.

Si la instalación del ascensor o las obras de mejora de accesibilidad modifican las condiciones higiénicas del edificio, se considerará que no se reducen las condiciones preexistentes siempre que se mantengan o se tengan en cuenta las siguientes exigencias.

– Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior permitiéndose la ventilación natural y la iluminación natural, pudiendo las piezas no habitables como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, despensas trasteros y garajes ventilación forzadas.

– La iluminación y ventilación de la escalera y zonas comunes se mantendrá, debiendo realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo. En el caso de que la instalación del ascensor pudiera producir menoscabo en las mismas deberá efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos.

– Las modificaciones podrán 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 aplicable para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original si ésta era inferior a dicho mínimo.

6. – Condiciones estéticas.

Respecto a las condiciones estéticas se utilizarán en el caso de cerramiento del casetón materiales acordes con las fachadas y cubiertas.



En el caso de que la intervención se realice en el entorno declarado Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico y afecte al volumen o aspecto exterior del edificio deberá contar con autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

Para este caso así como edificios con protección, se verificarán las siguientes condiciones:

– La maquinaria del ascensor se situará, siempre que sea técnicamente posible, en alguno de los faldones interiores o en una parte de la cubierta en la que no resulte visible desde la vía pública.

– En todo caso, el casetón del ascensor no emergerá sobre los faldones de cubierta, salvo que se justifique, mediante planos de sección y cuenca visual, que los elementos emergentes no son visibles desde los espacios públicos próximos.

– Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta a los valores del inmueble y su entorno.

7. – Condiciones específicas para instalación de ascensor en patios interiores.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en el patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

– Distancias a ventanas. 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. 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 éste, 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%.

– Cerramiento perimetral de la instalación. Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación, 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.

8. – Condiciones específicas para instalación de ascensor en espacio libre privado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor por el interior del edificio ni en patios interiores, se podrá autorizar sobre espacio libre privado como elemento adosado a las fachadas exteriores, presentando un estudio previo, documentado gráfica y fotográficamente, describiendo la ubicación, formalización del ascensor, y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento en la Zona Libre de Dominio Privado, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, y debiendo respetarse las siguientes condiciones:



– Accesos. El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible, desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas.

– Distancia a ventanas. No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada 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.

– Cerramiento perimetral de la instalación. Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética.

9. – Condiciones específicas para instalación de ascensor en espacio libre público. De forma excepcional en caso de imposibilidad de los casos anteriores podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas residuales de uso público que no impliquen disminución del ancho de la acera, teniendo en cuenta la consideración del itinerario definido como adaptado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, siempre que se justifique 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.

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 sobre el espacio de uso público, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

Recibida la solicitud con el estudio previo, corresponderá al órgano competente determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se emitirá informe técnico en el que conste que la ubicación propuesta solo es viable por el exterior del edificio, ocupando espacios de dominio público, y haciendo constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.

El proyecto de obras deberá incorporar, además de la documentación técnica precisa, un reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor. Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor 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.



En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones siguientes:

– Accesos. El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal, y evitando en la medida de lo posible peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior en nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.

– Distancia a fachadas. Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público y quedará fijada previamente en el informe preliminar al estudio previo presentado.

– Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo, en caso de imposibilidad de obtener las dimensiones requeridas en la actual normativa.

– Distancia a ventanas. No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada de la edificación. La distancia mínima entre hueco de ventanas enfrentadas con la nueva instalación será de un metro.

– Cerramiento perimetral de la instalación. Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien, propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.

– 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 siendo admisible la instalación de ningún cuarto de máquinas en planta baja que suponga un incremento de ocupación ni afecte a la solución de la accesibilidad del edificio.

– Se cumplirá las condiciones de aislamiento acústico para evitar ruidos y vibraciones en las viviendas.

– Instalaciones, no se permitirá en las fachadas de las torres de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

– Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la torre del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación. La solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio público, en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado, asimismo, el acceso para vehículos de emergencia

– Obras de urbanización. El proyecto incorporará las obras y tratamientos en el exterior, de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados en la presentación del estudio previo.

Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes.



El proyecto de urbanización asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción.

En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

Si la instalación del ascensor afectara a las infraestructuras situadas en terrenos de dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

10. – Condiciones específicas para ocupación en espacio libre público con rampas u otros elementos.

En caso de imposibilidad de realizar un itinerario accesible al edificio utilizando el espacio privado de este se permitirá ocupar zonas residuales de uso público que no impliquen disminución del ancho de la acera, teniendo en cuenta la consideración del itinerario definido como adaptado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y 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 normativas de accesibilidad vigentes en el momento, siempre que se justifique 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.

En particular se permitirá el enrasar con la primera baldosa de la acera (ocupando aproximadamente 25-30 cm) con la cota de acceso del portal para permitir la comunicación con una pendiente menor o sin resalte.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de ejecutar la rampa dentro de la edificación, podrá autorizarse la realización de la misma ocupando el espacio exterior colindante a la edificación. La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

11. – Contenido de los proyectos.

Para la tramitación de la licencia urbanística de las obras objeto de la presente Instrucción se presentará proyecto técnico que incluirá, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, la siguiente:

– Justificación del ámbito de aplicación, con especificación del año de construcción o concesión de licencia urbanística y normativa de aplicación en consecuencia.



– Justificación del cumplimiento de la presente instrucción, con identificación de los elementos que incidan en los parámetros en él regulados.

– Justificación en caso necesario de la inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas para aplicar el Código Técnico de la Edificación DB SUA y las tolerancias admisibles según documento de apoyo al documento básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.

– Documentación gráfica en la que se refleje la distribución que tengan en el momento de la solicitud las viviendas y locales que puedan verse afectados por los elementos proyectados. En el caso de las instalaciones de ascensores en patios, incluirá, como mínimo: expresión de los usos, superficies útiles y superficies de los huecos de cada dependencia o local vinculados a dicho patio. Cuando por motivo justificado no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, los datos de dichas viviendas o locales se referirán al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

– Fotografías en color, y con suficiente grado de definición, del estado actual de las fachadas, patios, locales, portales, pasillos y escaleras afectados por las obras.

– En el caso de instalaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios: documentación gráfica que refleje la solución adoptada, su integración formal con la fachada del edificio y los materiales.

12. – Estudio previo.

Para el caso excepcional de que sea imprescindible la ocupación de espacio libre privado o espacio libre público será necesario un estudio previo que incluya la siguiente documentación:

– Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones por espacio privado y justificando la solución adoptada.

– Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

– Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.

– Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, fotocomposición de la imagen final.

– Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos

– Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.



- Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.
- Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta. Deberá contener, además, referencia las características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.
- Documentación suficientemente expresiva del resultado final de los recorridos peatonales y de vehículos, así como propuesta de sustitución de aparcamientos, mobiliario y plantaciones, si fuere necesario.
- Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.

13. – Otra documentación.

En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario. Dicho acuerdo o certificación expedida por el secretario de la comunidad u órgano equivalente con el visto bueno del presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la comunidad de propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.

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.

Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación del estudio previo, pudiéndose presentar de forma conjunta junto con el proyecto de ejecución o de forma previa si el interesado lo considera conveniente.

Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal por no resultar 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.

Además junto con el proyecto de ejecución para la obtención de la licencia urbanística se deberá aportar compromiso por parte del técnico competente de dirección de las obras a ejecutar.

Lo que comunico para conocimiento y efectos oportunos.

En Briviesca, a 18 de mayo de 2023.

El alcalde,
Marcos Peña Varó