

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN EDIFICIOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se establece en el artículo 47 de la vigente Constitución Española el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”. De igual modo, se fija en el artículo 49 que “los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos” .

(TÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y DEBERES FUNDAMENTALES).

Se tienen, por tanto, las bases, más tarde recogidas por el Estatuto de Autonomía y su reciente Reforma, así como en la Ley 1/99 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía; para establecer criterios legales, políticos y sociales que desembocan en la necesidad, por parte de este Ayuntamiento, de elaborar una Ordenanza que regule la mejora en la accesibilidad de la ciudadanía, especialmente aquélla con alguna limitación en su movilidad. Sector que, por otra parte, no debemos olvidar que todas las personas, tarde o temprano, ocupamos o pasaremos a ocupar en alguna de nuestras vidas.

Existe, por tanto, una toma de conciencia desde la Administración Pública de su compromiso para todos una mejor calidad ambiental y urbana, que se extienda al ámbito de la arquitectura residencial colectiva.

Se recoge, adicionalmente, la conveniencia de adaptar la Normativa Municipal a las necesidades de bienestar de la población, actualizando y completando los criterios establecidos en el Plan General, en cuanto a la eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de sistemas de transporte vertical y ascensores, en las reformas y adaptaciones de edificios preexistentes, y también en edificios residenciales de nueva planta, estableciendo así, las bases en materia de accesibilidad de cara a la redacción de nuevo Planeamiento.

INDICE

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 Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios
- Art. 11 Instalación de ascensor en patio interior cerrado
- Art. 12 Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado
- Art. 13 Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público
- Art. 14 Estudio Previo

TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

- Art. 15 Condiciones de aplicación.
- Art. 16 Características de los ascensores.
- Art. 17 Accesibilidad.

TÍTULO IV.- TRAMITACIÓN

- Art. 18 Procedimiento
- Art. 19 Solicitud, Documentación a presentar
- Art. 20 Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor
- Art. 21 Tramitación, informes y resolución
- Art. 22.- Puesta en funcionamiento.

DISPOSICIÓN GENERAL

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.- Objeto.

El objetivo de esta Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen, para toda la ciudadanía, en general, y en particular, el acceso de las personas con discapacidad, a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en la ciudad, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de instalaciones (ascensor, rampa, etc.) que con ese fin se estimen necesarias; así como complementar las condiciones que se establecen para los edificios de obra nueva.

Art. 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 cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a 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 adecuadamente la necesidad de instalar ascensor.

Igualmente, complementando el Planeamiento vigente y recogiendo directrices más recientes de Normativa estatal (Código Técnico de la Edificación) y autonómica (Decreto 72/1992 Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía); se fijan criterios para la implantación de ascensores y mejoras en la accesibilidad de los edificios residenciales de nueva planta.

Art. 3.- Ámbito de exclusión.

Esta Ordenanza no es de aplicación obligatoria a viviendas unifamiliares o bifamiliares, ya sean ejecutadas a título individual o formando parte de una promoción conjunta.

Art. 4.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor en una edificación existente es una instalación. Por lo tanto, no supone aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico y podrá instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Planeamiento.

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.

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

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 del de terceros.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 6.- Emplazamiento de los ascensores.

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

1. Ascensor en el interior del edificio
2. Ascensor en patio interior cerrado
3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado .
4. Ascensores Exterior al edificio, desarrollado sobre el 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 al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

Se entenderá a este orden como preferente para la elección de la solución adoptada, esto es, se considera como mejor opción admisible la de ascensor en el interior del edificio y así sucesivamente, tratando de evitar ascensores sobre dominio público.

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 éste.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. 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.

Igualmente, 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.

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 Seguridad en caso de Incendio o Seguridad de Utilización.

Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma, teniendo especial cuidado con el impacto visual de la caja sobre la volumetría del edificio y atendiendo la ordenanza que regula las construcciones por encima de la altura reguladora del PGOU vigente.

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

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 Seguridad en caso de Incendio y de Accesibilidad.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de 1,00 m en escaleras y de 1,20 m en pasillos.

Art. 9.- Evacuación.

La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de Seguridad en caso de Incendio, que en todo caso deberán respetarse.

Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de Seguridad en caso de Incendio.

Art. 10.- Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera, de ser así, deberá incorporarse un sistema, natural y/o mecánico, que supla la merma producida.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio. En todo caso se podrá proponer la reubicación de los mismos.

Art. 11.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

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 huecos 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 total del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil.

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.

Podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio no resulte inferior a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 m.

Se admitirá la instalación de ascensores en patios interiores con las que se que reduzcan hasta en un 25% las superficies mínimas exigidas, si se adoptan soluciones de ascensores transparentes y con carpinterías ligeras, preferentemente sin castillete.

Art. 12.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, en cualquiera de los casos anteriores, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación.

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.

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.

En todo caso, deberá justificarse expresamente que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que, fehacientemente, todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones, a efectos de Seguridad en caso de

Incendio.

Art. 13.- Instalación de Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública no municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique inequívocamente 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 este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público en precario, abriendo Expediente por parte del Departamento de Patrimonio, 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.

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.

Art. 14.- Estudio Previo.

A efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un estudio o dictamen previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice 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.

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 considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El citado Estudio Previo deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

Art. 15.- Condiciones de aplicación.

Tendrán la obligación de instalar ascensor aquellos edificios de nueva planta en los que haya que salvar tres o más niveles o plantas entre los distintos de locales o viviendas. Si el edificio tiene plantas de sótano o semisótano destinadas a garajes, éstas se añadirán al cómputo.

En todo edificio donde sea necesario salvar una altura mayor a un metro (1,00 m) entre cotas del mismo piso, deberá disponerse de ascensor, con acceso a cada uno de los niveles.

Se instalará, al menos, un ascensor por cada núcleo de escaleras.

Se instalará un ascensor para dar servicio, en la totalidad de las plantas, cada 16 viviendas o fracción.

Art. 16.- Características de los ascensores.

En el caso de existir ascensores, al menos uno de ellos estará adaptado, cumpliendo las condiciones que se fijan en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía, referentes a dimensiones, instrumentación y características técnicas.

Art. 17.- Accesibilidad.

Deberá existir, al menos, un recorrido desde el acceso exterior del edificio hasta el ascensor que cumpla con los siguientes condicionantes:

- La puerta de acceso será fácilmente manipulable y tendrá una hoja tal que el paso libre no se inferior a 80 cm.
- En el vestíbulo existirá un espacio libre de obstáculos y batientes de puertas de anchura mínima 1,50 m y fondo no menor de 2,00 m, con el fin de poder efectuar una correcta evacuación en camilla en caso de emergencia.
- El resto de recorridos y pasillos tendrán una anchura no menor a 1,20 m.
- En los vestíbulos y núcleos de ascensores deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no menor a 1,50 metros, libre de obstáculos.

- Se prohíben los recorridos en zonas comunes donde se salven desniveles exclusivamente con escalones, debiendo incluirse rampas que cumplan con las condiciones mínimas de dimensiones, trazado y seguidas que se establecen en el DB-SU del Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía.

No existirá ningún ascensor cuya cota de acceso esté situada por encima de 1,50 metros sobre la rasante de la entrada del edificio.

- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, a través de zonas comunes de circulación, con una escalera, al menos.

TÍTULO IV.- TRAMITACIÓN

Art. 18.- 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 salvedades contenidas en ésta, según lo dispuesto en las normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

Art. 19.- Solicitud, Documentación a presentar.

De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios residenciales 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 las presentes Ordenanzas y justificando la solución adoptada. En el caso de optar por la ubicación del ascensor en dominio público, esta descripción formará parte del Estudio Previo y 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 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 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 municipal.

. Cuando el ascensor se sitúe adosado 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 de ascensor proyectada sobre los mismos. Así mismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios.

Para el caso de ascensores en edificios o conjuntos de nueva planta, la documentación a presentar junto con la solicitud de licencia se incluirá dentro de la correspondiente al Proyecto técnico global, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Art. 20.- 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.

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 Organo 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.

Art. 21.- Tramitación, informes y resolución.

A efectos de procedimiento, se atenderá a lo dispuesto en las normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

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.

Art. 22.- Puesta en funcionamiento.

Previo a la puesta en funcionamiento del ascensor, tanto en obra nueva como en instalaciones de ascensor en edificios existentes; se aportará, acompañando a la solicitud correspondiente y al certificado final de obra, la correspondiente Alta de las instalaciones en la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de de la Junta de Andalucía.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. y una vez aprobada definitivamente.

No obstante, para solicitudes que ya estuvieran en curso antes de dicho momento le podrá ser de aplicación en todo aquello en lo que le resultara favorable a su solicitud.

(B.O.P DE CÁDIZ NÚM. 181, página 14, de 18 de septiembre de 2009)