

ORDENANZA NUMERO VEINTICUATRO

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL

ÁMBITO

ARTICULO 1.- ÁMBITO DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza es de aplicación a los edificios residenciales existentes que careciendo de ascensor desean instalarlo o cuando disponiendo de él, desean adaptarlo a la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCYL N° 123, 1 julio 1998) y Decreto 217/2001, de 30 de agosto.-

Esta Ordenanza no es de aplicación a los edificios de nueva planta, ni a las viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas.-

ARTICULO 2.- CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que el ascensor es una instalación. No tiene la consideración de edificio. Por lo tanto no consume aprovechamiento, y puede instalarse en edificios que la hayan agotado.-

Igualmente se tolera, con las cautelas que se establecen más adelante, que estas instalaciones no cumplan los parámetros de separación a colindantes o viales que se establecen para cada zona con carácter general.-

ARTICULO 3.-

A efectos de aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes definiciones generales de elementos integrantes de la instalación de ascensores:

Ascensor: Aparato elevador instalado permanentemente que sirve niveles definidos, utilizando una cabina en la que las dimensiones y constitución permiten el acceso de personas.-

Cabina: Elemento del ascensor en el que se alojan las personas que lo utilizan.-

Cuarto de máquinas: Local donde se hallan los elementos motrices y su aparataje.-

Dependencias vivideras: Dependencias de un edificio en las que predomina el uso estancial, tales como salón, dormitorios, cocina y locales que impliquen estancia de trabajo habitual y permanente.-

Dependencias no vivideras: Dependencias en las que no predomina un uso estancial, tales como vestíbulos, pasillos, baños, aseos, despensas, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.-

Foso: Parte del hueco situado por debajo del nivel de parada más bajo servido por la cabina.-

Hueco: Recinto por el cual se desplaza la cabina del ascensor y el contrapeso, si existe. Este espacio queda materialmente delimitado por los cerramientos laterales del recinto, por el foso y

por el techo.-

Itinerario practicable: Itinerario que posibilita su utilización por personas con movilidad reducida.-

TÍTULO I.- SITUACIONES

ARTICULO 4.- EMPLAZAMIENTO DE LOS ASCENSORES.

Por su ubicación se pueden presentar los siguientes casos:

1. Ascensor en el interior del edificio.-
2. Ascensor en patio interior cerrado.-
3. Ascensor en patio exterior abierta a fachada o de manzana.-
4. Ascensor en espacio libre de edificación fuera de las separaciones a viales y colindantes.-
5. Ascensor en espacio propio pero dentro de las separaciones obligatorias.-
6. Ascensor en espacio público.-

ARTICULO 5.- PREFERENCIAS DE UBICACIÓN.

En el artículo anterior se presentan las ubicaciones de los futuros ascensores ordenadas de mas a menos deseables.-

En la solicitud de licencia se razonará y adoptará la mejor ubicación posible de entre las relacionadas.-

Siempre que los ascensores puedan instalarse en zonas comunes interiores del edificio se adoptará esta solución. A tal fin se permitirá reducir hasta un metro el ancho útil de escaleras y zonas de acceso.-

La segunda prioridad es ubicarlos en los patios interiores de parcela. Para ello se admitirá la reducción de su superficie o de las vistas rectas. Si la reducción de estos parámetros es superior al 25% se deberán adoptar soluciones transparentes.-

La tercera prioridad es en patios exteriores o de manzana. El grado de transparencia de la chimenea vendrá dado por la afección a vistas rectas y sesgadas de los vecinos colindantes afectados.-

La cuarta situación es en parcela propia no afectada por las separaciones obligatorias. En este caso se puede admitir la chimenea opaca del mismo material que el de la fachada.-

El quinto es el supuesto de instalar el ascensor en espacio propio afectado por las separaciones a viales o colindantes. En este caso la transparencia es obligada.-

El sexto supuesto, instalar el ascensor en espacio público, vendrá condicionado por el interés público prevalente, a analizar en expediente contradictorio, sin perjuicio del que resulte necesario tramitar para habilitar la utilización privativa del espacio público.-

ARTICULO 6.- CRITERIOS COMPOSITIVOS Y FUNCIONALES.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada. -

Esta integración atañe a la forma y dimensiones de la chimenea, a los materiales que la componen 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.-

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenden instalar.-

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES, ACCESIBILIDAD

La instalación del ascensor verificará el cumplimiento de la normativa técnica sectorial que resulte de aplicación.-

ARTICULO 7.- EVACUACIÓN.

La instalación del ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente en la actualidad dicho edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, 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 protección de incendios.-

ARTICULO 8.- ACCESIBILIDAD.

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 tanto desde la calle como desde la entrada de cada vivienda a través de itinerarios practicables según la definición del artículo 3 de esta Ordenanza.-

ARTICULO 9.- APERTURA DE PUERTAS E INCIDENCIA EN PASILLOS.

El barrido de las puertas del hueco en cada parada no podrá invadir los espacios de circulación de uso común en una anchura superior a una tercera parte de la existente frente a la parada, salvo que excepcionalmente se justifique la imposibilidad de respetar dicho mínimo.-

ARTICULO 10.- INCIDENCIA EN PASILLOS, ESCALERA Y ACCESO A PATIO.

La presencia 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, en cuyo caso podrá disminuirse el ancho en el exceso correspondiente.-

Cuando la instalación del ascensor suponga la desaparición de los huecos de iluminación y ventilación que tenga actualmente la caja de escalera o el acceso a patio deberán disponerse siempre que sea posible huecos alternativos.-

TÍTULO III.- INSTALACIONES NUEVAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

ARTICULO 11.- CONDICIONES GENERALES.

Los ascensores que se proyecten en edificios que en la actualidad no dispongan de él, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

La adopción del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que sean técnicamente razonables con el fin de evitar las barreras arquitectónicas.-

Las medidas de la cabina y los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en el reglamento de accesibilidad.-

La maquinaria en ningún caso debe situarse en la parte superior.-

Se adoptarán las medidas necesarias para minimizar las afecciones medio ambientales.-

ARTICULO 12.- CUESTIONES CIVILES: RESERVADAS A LA JURISDICCIÓN ORDINARIA.

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo prevenido en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.-

ARTICULO 13.- CONDICIONES DE TRANSPARENCIA.

En los casos en que la nueva instalación afecte a las dimensiones de patios o reduzca vistas de colindantes las soluciones han de ser lo más transparentes posibles.

A tal fin se adaptarán las siguientes medidas:

La primera opción a considerar es el ascensor exterior sin chimenea de abrigo.

En su defecto se admitiría el ascensor abrigado en chimenea transparente.

En este caso los elementos de estructura y sujeción de la cabina, guías etc. se situarán en el plano de fachada actual. La cabina será de plataforma volada.

Las chimeneas de ascensor serán transparentes en su mayor parte. Se intentarán realizar con vidrio sin carpintería. Si esto no es posible se evitaban las carpinterías gruesas, prefiriendo siempre el Aluminio al PVC.

Los elementos transparentes serán exclusivamente de vidrio, templado o con lámina de butiral. No se admiten metacrilatos, ni elementos transparentes de derivados del petróleo.-

En los casos en que la chimenea del ascensor no afecte a vistas ni reduzca dimensiones de patios se podrá realizar el cierre con el material de fachada.-

TÍTULO IV.- TRAMITACIÓN

ARTICULO 14.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Las solicitudes de licencia han de ir acompañadas de Proyecto visado de Arquitecto Superior en el que además de las determinaciones normales de un proyecto, figure expresamente lo siguiente:

Alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones, justificando la adoptada.-

Estudio de las afecciones de vistas de los colindantes, con fotografías, plano de planta y de alzada de los edificios afectados, con situación de ventanas.-

Criterios compositivos de la chimenea del ascensor en relación a la fachada preexistente.-

Criterios funcionales justificando las mejoras que aporta el proyecto en las condiciones de accesibilidad del edificio.-

Propuesta de medidas necesarias para minimizar las afecciones medio ambientales.-

ARTICULO 15.- INFORMES TÉCNICOS.

A la solicitud se adjuntará informe técnico municipal sobre la idoneidad o defectos de la solución.-

ARTICULO 16.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO.

El proyecto, junto con lo actuado, será elevado a consideración de la Comisión de Urbanismo que elevará la correspondiente propuesta al órgano competente, teniendo siempre presente los criterios de preferencia que se señalan en esta ordenanza.

ARTICULO 17.- RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE.

A la vista de la propuesta formulada el órgano competente decidirá lo procedente.-

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2006 entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 2007, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.-

-==ooOoo==