

ORDENANZA MUNICIPAL DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.

Exposición de motivos.

Esta Ordenanza tiene por objeto la promoción de accesibilidad a las viviendas. La legislación vigente en materia de accesibilidad, al tiempo que ratifica el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad y reconoce la necesidad de medidas de acción positiva, destinadas a prevenir y compensar sus desventajas y dificultades, emplaza a los poderes públicos y a la sociedad en general a adoptar las decisiones oportunas para, entre otros objetivos posibilitar y garantizar, de forma efectiva y real, el acceso de estas personas al entorno urbano, los espacios públicos, los edificios, los medios de transporte y los sistemas de información y comunicación.

El Ayuntamiento de Basauri desde hace años viene aplicando una norma municipal de concesión de Ayudas Económicas a las Comunidades de Propietarios, que instalen ascensores, plataformas elevadoras, salvaescaleras, rampas etc. en sus edificios residenciales con problemas de acceso por la existencia de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Durante todo este tiempo se han detectado en algunos casos serias dificultades para la ejecución de dichas obras, al afectar a distintos locales y/o espacios de propiedad privada, por la imposibilidad de llegar a acuerdos privados, sin recurrir a los tribunales ordinarios.

Para dar una solución rápida y eficaz a estos conflictos –sin necesidad de que las Comunidades de Propietarios recurrieran a la vía civil, la vigente Ley Vasca del Suelo, 2/06 de 30 de junio, en su artículo 177. j) ha previsto un nuevo supuesto expropiatorio , ante los casos de inobservancia del deber de actualizar en los edificios residenciales, en los términos requeridos por la Ordenación Urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.

Mediante esta Ordenanza se desarrolla el citado artículo 177.j) de la ley 2/06 , regulando la potestad expropiatoria municipal en los supuestos en los que sea imprescindible efectuarlo.

También se incluyen en la Ordenanza los apartados introducidos en el articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General, que recogen las condiciones generales de estas acciones de promoción de la accesibilidad, concretamente en los artículos 4.2.1 y 4.2.2, referidos a las Condiciones de Accesibilidad en urbanizaciones y edificaciones añadidos Capítulo Segundo de las citadas Normas Urbanísticas, referidas al Deber de Conservación, estableciendo el de cumplir con las Condiciones de Accesibilidad según estipula la legislación sectorial. Se completa la regulación del Título Cuarto. Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo en materia de accesibilidad, añadiendo un nuevo Capítulo IV en el que se establecen los criterios de intervención, entre los que destaca la posibilidad de que las soluciones adoptadas afecten al dominio público.

La Ordenanza está estructurada en cinco Capítulos: el Capítulo I sobre Criterios Generales, el II sobre las condiciones de las obras y actuaciones; el III sobre el contenido y tramitación de los Anteproyectos y de los Proyectos Técnicos de obra respectivamente; el IV sobre actuación mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las parcelas, edificaciones y viviendas, y el V sobre Fomento de la accesibilidad en edificaciones residenciales, que recoge la regulación de las ayudas económicas establecidas para la instalación de ascensores, plataformas elevadoras, salvaescaleras y obras de rebaje de la cota de embarque. Este Capítulo V de la Ordenanza anteriormente constituía una norma municipal independiente que regulaba, desde el año 1.997, la concesión de ayudas para la instalación de ascensores en una serie de condiciones que se mantienen.

Así mismo, en el Anexo I se incluye como parte de la Ordenanza, la Instrucción Técnica 1/10 del Área de Política Territorial de este Ayuntamiento, que recoge los Criterios para reducir la anchura de escalera a menos de 90 cms. en obras de instalación de ascensores en edificios existentes.

Con ello, se pretende refundir en una única Ordenanza todas las medidas que este Ayuntamiento adopta para la promoción de la accesibilidad y para la consiguiente eliminación de barreras arquitectónicas en edificios residenciales , estableciendo las condiciones y requisitos necesarios para acceder a ellas.

ORDENANZA MUNICIPAL PARA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.-

CAPITULO I.- CRITERIOS GENERALES.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

El objeto 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 la accesibilidad, en los términos de la normativa sectorial correspondiente a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales y equipamentales existentes en la ciudad, mediante la ejecución de obras o la implantación de instalaciones necesarias para ello, tales como ascensores, plataformas elevadoras, salvaescaleras, rampas, etc.

Artículo 2.- Ambito de Aplicación.

1.- Con carácter general, las actuaciones municipales en materia de accesibilidad, incluida la expropiación para la efectiva implantación de aparatos elevadores será de aplicación en los inmuebles que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Han de estar destinados a uso preferentemente residencial, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.
- b) Las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de Fuera de Ordenación Expresa del Plan General y
- c) Esas edificaciones, o, incluso, las viviendas y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de accesibilidad, que justifiquen la aplicación de las previsiones establecidas los artículos del Plan General en esta materia y en la presente Ordenanza .

2.-Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:

- a) Locales y espacios o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
- b) Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
- c) Terrenos no edificadas integrados en la parcela vinculada a la referida edificación.
- d) Terrenos exteriores y ajenos a la citada parcela, colindantes tanto con ésta como con la edificación de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso.

Artículo 3.- Afecciones al dominio público y a terceras personas.

1.- Las soluciones que afecten al dominio público sólo se admitirán cuando se justifique en el proyecto técnico que deben descartarse otras opciones por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas y tratarán de que dicha afección sea la menor posible, y se defina la zona de afección.

2.- En el caso de que el Proyecto presentado afecte al dominio público municipal será preceptivo el informe de la Sección de Bienes, proponiendo lo procedente respecto de dicha afección al uso y/o dominio público municipal.

3.- Se liquidará el canon o precio correspondiente a la utilización privativa del uso y/o dominio público por la instalación, en aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente

4.- No se autorizarán obras y actuaciones que supongan la expropiación total o parcial de viviendas o la anulación de sus huecos, salvo en ejecución de una resolución judicial firme, pero sí las que impliquen la de las servidumbres, tales como la de luces y vistas, si bien, en dichos casos, habrán de contemplarse medidas que reduzcan sus eventuales efectos perjudiciales.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES

Artículo 4.- Condiciones de las obras y actuaciones para facilitar la accesibilidad.

1.- Las obras y actuaciones para facilitar la accesibilidad, se ajustarán a la normativa vigente y en especial a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General que le resulten de aplicación.

Como medida de fomento de la accesibilidad a las viviendas, se autoriza la instalación de recintos de ascensores en los patios interiores de los edificios existentes, aunque de ello resulte que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie y vistas rectas establecidas en la normativa urbanística vigente en el momento de su construcción, siempre que en el proyecto de instalación del nuevo ascensor se justifique la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer la demanda de accesibilidad del edificio.

En tal caso y con carácter general, deberá garantizarse una vista recta mínima de 2,00 m. de las piezas habitables que abran sus luces a dicho patio, pudiendo reducirse hasta 1,00 m. cuando el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz en todo o en la mayor parte de su recorrido, tales como perfilería metálica y vidrio, perfilería autoportante de vidrio, etc.”

2.- Las obras a realizar y los elementos a instalar con el fin de dotar de accesibilidad a las viviendas se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el Orden de Preferencia que se expone:

-La caja de escaleras, siempre que sea posible.

-Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible, debiendo garantizarse la ventilación e iluminación de las piezas.

-En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las anteriores no sean posibles o aconsejables, o resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

-En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables, quedando en este caso prohibida la afección a la vialidad pública municipal entendiendo por tal las aceras y calzadas públicas.

-Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

3.- Las soluciones concretas de acceso han de ser definidas, para cada caso en el correspondiente Proyecto Técnico de obra o edificación que se elabore para la obtención de la correspondiente licencia municipal, que deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

4.- En los Proyectos Técnicos para estas obras se deberá garantizar el equilibrio entre la accesibilidad y el mantenimiento de las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del ámbito o espacio afectado (caja de escaleras, patio, fachada, etc.)

Artículo 5.- Obras en edificios calificados de Protección Especial.-

1.-Cuando se trate de bienes y edificaciones incluidos en el Régimen Especial de Protección Especial del Plan General, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de tales inmuebles en las condiciones determinadas por dicho régimen.

2.- No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras ni la implantación de instalaciones que degraden o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

CAPITULO III.- CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE OBRA.

Artículo 6.- Contenido del Proyecto Técnico de Obra.-

Además de las determinaciones generales propias del mismo que vienen definidas en el Epígrafe L-3. Licencias de Obras de Reparación, Mejora o Acondicionamiento (Fachadas, Locales, Cubiertas y similares) de la Ordenanza de Documentación, el Proyecto Técnico de Obra establecerá con la debida precisión lo siguiente:

a) La racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, de acuerdo con los criterios y orden de prioridad establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la presente Ordenanza.

b) La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza, física, estética, acústica u otras que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.

c) Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.

d) Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos u otras y su adecuación a los criterios establecidos en el Plan General.

e) El coste de ejecución de las obras y de implantación de las instalaciones, así como el valor económico de los bienes y derechos que hubieran de expropiarse en su caso, sin perjuicio de su posterior reajuste.

f) Anexo de obras de urbanización, cuando la solución propuesta afecte al dominio público.

g) Medidas de Protección contra Incendios de conformidad a lo establecido en el Documento Básico SI. Seguridad en caso de Incendio del CTE, y conforme a la Instrucción Técnica 1/10 del Área de Política Territorial de este Ayuntamiento, que recoge los Criterios para reducir la anchura de escalera a menos de 90 cms. en obras de instalación de ascensores en edificios existentes.

h) Cualesquiera otras circunstancias y extremos, que de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, se estimen necesarios.

Artículo 7.- Tramitación y resolución del Proyecto Técnico.

- 1.- El Proyecto Técnico será tramitado y resuelto de conformidad con lo establecido en la normativa vigente sobre proyectos de obras.
- 2.- Los Servicios Técnicos municipales valorarán la solución planteada así como las afecciones e impactos derivados de la misma, en el marco del planeamiento vigente, la normativa sectorial aplicable y lo establecido en la presente Ordenanza.
- 3.- Cuando la solución propuesta afecte al dominio público será preceptivo el informe de la Sección de Bienes referido al aspecto patrimonial .
- 4.- Una vez finalizados estos trámites, se adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

Artículo 8.- Prórroga de la licencia.

Sin perjuicio de los supuestos previstos en la Ordenanza sobre Licencias Urbanísticas y su Tramitación, la validez de la licencia se entenderá prorrogada durante la tramitación del expediente expropiatorio, hasta que los bienes y derechos afectados se encuentren disponibles.

CAPITULO IV ACTUACION MEDIANTE EXPROPIACION

Artículo 9.- Criterios generales para la expropiación.

- 1.- Se considera de utilidad pública e interés social, a los efectos de la expropiación forzosa o de la ocupación temporal de los terrenos y partes de la edificación afectados, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de accesibilidad a las viviendas en edificaciones residenciales y equipamentales, en los términos previstos por la legislación sectorial correspondiente.
- 2.- En el supuesto de que se acredite fehacientemente que, una vez autorizadas, no pueden ejecutarse dichas obras, debido a la oposición por parte de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquellas, la Autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma.
- 3.- Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad propietaria, o quienes tengan una mayoría suficiente para ejecutar las obras, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal.

4.- Con carácter general la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas, salvo lo dispuesto en el Artículo 3.4.

Artículo 10.- Solicitud de expropiación.

1.- La solicitud de incoación del expediente de expropiación podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquella.

2.- En todo caso, esta solicitud se entenderá vinculada a la previa licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

Artículo 11.- Justificación de la expropiación.

El Proyecto de Expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal así como la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate y, asimismo, que no puedan llevarse a cabo a pesar de las gestiones realizadas ante las personas titulares de tales bienes y derechos.

Artículo 12.- Contenido del Proyecto Expropiatorio.

El Proyecto de Expropiación comprenderá, al menos, los siguientes datos:

- a) La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.
- b) Las condiciones de promoción de las obras, bien por la Comunidad propietaria, bien por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción.
- c) Los acuerdos adoptados por la Comunidad propietaria, así como la oposición a los mismos, detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
- d) El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste por parte municipal.
- e) El compromiso de las personas beneficiarias de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma.

Artículo 13.- Tramitación del expediente de expropiación.

1.- Tanto la solicitud como el proyecto anexo, serán analizados por los servicios municipales, que informarán, entre otros aspectos, sobre el cumplimiento o no de los requisitos establecidos en la Ordenanza y propondrán razonadamente la desestimación de la solicitud al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien su tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.

2.- En el supuesto de que la Autoridad Municipal acuerde la tramitación del expediente de expropiación , determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.

3.- Las personas beneficiarias deberán depositar o avalar ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva de la Relación de Bienes y Derechos, una cantidad igual al veinte por ciento (20%) de su valor, según lo previsto en el proyecto expropiatorio, una vez reajustado en su caso.

CAPITULO V.- FOMENTO DE LA ACCESIBILIDAD MEDIANTE AYUDAS ECONÓMICAS PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN INMUEBLES RESIDENCIALES

Art. 14.- Objeto de las Ayudas.-

El objeto de la Ayudas Económicas que el Ayuntamiento de Basauri concede consiste en la nueva instalación de ascensores, salvaescaleras, plataformas elevadoras y/o obras de rebaje de la cota de embarque, en inmuebles residenciales que carezcan de dichas instalaciones u obras.

Art. 15.- Condiciones que deben reunir los inmuebles residenciales.-

Las alturas de los inmuebles residenciales objeto de ayudas deberán ser superiores, con carácter general, a planta baja más tres pisos (PB+3). Quedan exceptuados de la anterior condición aquellos inmuebles residenciales en que habiten personas de movilidad reducida, con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de sillas de ruedas, a quienes les haya sobrevenido esta situación con posterioridad a la ocupación de la vivienda o personas mayores de SETENTA AÑOS (70 años). En este caso, las ayudas municipales se otorgarán, cumplidos el resto de los requisitos, con independencia de las alturas existentes.

Con carácter general la antigüedad de los edificios residenciales objeto de ayuda deberá ser superior a 10 años. Quedan exceptuados de esta condición aquellos inmuebles residenciales en que habiten personas de movilidad reducida a quienes les haya sobrevenido esta situación, definida en el párrafo anterior, con posterioridad a la ocupación de la vivienda, o habiten personas mayores de SETENTA AÑOS. En estos casos, las ayudas municipales se otorgarán, cumplido el resto de los requisitos, con independencia de la antigüedad del edificio.

En ningún caso se subvencionará la instalación de nuevos ascensores en viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas.

Art. 16.- Ayuda Económica.-

La ayuda económica consistirá en una subvención a fondo perdido del 20% del presupuesto total, IVA no incluido. La cuantía máxima de la ayuda por nuevo ascensor instalado, no podrá ser superior a DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (**10.818,22 €.**).

Para cualquier modificación de la cuantía de la subvención máxima, será preciso que la apruebe el órgano Alcaldía, a propuesta e la Comisión Informativa de Urbanismo-Vivienda y Obras y Servicios .

Art. 17.- Recursos Financieros

Los recursos previstos para aplicación de esta Norma serán los que figuren en los presupuestos anuales del Ayuntamiento de Basauri. Una vez agotada dicha partida, se paralizarán las ayudas hasta nueva consignación.

Art. 18 .- Beneficiarios/as.

Los beneficiarios/as de esta ayuda serán las Comunidades de Propietarios de inmuebles residenciales del término municipal de Basauri, que careciendo de ascensor, instalen éste, o bien pretendan instalar un salva-escaleras, una plataforma elevadora o ejecutar obras de rebaje de la cota de embarque al ascensor existente.

En aplicación de la Ordenanza General para la concesión de subvenciones municipales, los perceptores vendrán obligados a acreditar antes de su percepción que se encuentran al corriente de sus obligaciones fiscales con el Ayuntamiento, y a justificar posteriormente la aplicación de los fondos recibidos.

En aplicación de la Ordenanza Municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, si los propietarios del inmueble resultaran obligados a realizar la ITE, vendrán obligados a acreditar antes de su percepción, el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en dicha Ordenanza ITE.

Se exceptúan de estas ayudas a los edificios en situación de Fuera de Ordenación Expresa en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

Se incluyen sin embargo, como beneficiarios a las Comunidades de Propietarios de los inmuebles en situación de Fuera de Ordenación Diferida, al permitirse la realización de obras de reforma, con renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio, y siempre que se cumplan las circunstancias expresadas en el Art. 5.3.2 del Capítulo 3º, del Título 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante, en los edificios en los que únicamente se encuentre Fuera de Ordenación Expresa o Diferida, alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no el resto de la edificación.

Se incluyen así mismo como beneficiarios a las Comunidades de Propietarios de los inmuebles en situación de Fuera de Ordenación Tolerada, en los que se permite autorizar todo tipo de obras, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

Art. 19.- Tramitación de las ayudas.

Para acogerse a las ayudas económicas previstas en esta Norma, los/as interesados/as deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Basauri la correspondiente solicitud, según el modelo previsto, con la documentación a que se hace referencia en el artículo siguiente.

Teniendo en cuenta la limitación de los recursos financieros destinados al presente plan, se establece el siguiente procedimiento para la concesión de ayudas:

- 1.- El orden de prelación que se seguirá para dictar resolución de concesión de ayudas, será el de presentación de la solicitud y de los documentos pertinentes, reseñados en el artículo 19, Documentación a aportar, de esta Norma.
- 2.- Todas las solicitudes presentadas durante el mismo mes natural, tendrán la misma consideración a efectos de prelación.
- 3.- Las Comunidades en las que habiten personas de movilidad reducida, sobrevenida con posterioridad a la ocupación de la vivienda, definida en el artículo 15 de esta Norma, o personas mayores de setenta años, tendrán prioridad absoluta dentro de las presentadas en el período de tiempo citado.

Art. 20.- Documentación a aportar.

Los/as solicitantes deberán aportar los siguientes documentos:

- 1.- Solicitud de licencia de obras.
- 2.- Proyecto redactado por Técnico/a competente.
- 3.- Presupuesto pormenorizado de la empresa o empresas adjudicatarias, en el que se desglose por partidas la Obra Civil necesaria y la Instalación propia del ascensor.
- 4.- Copia de Contrato o notificación de nombramiento de los técnicos intervinientes en la dirección de las obras.
- 5.- Reportaje fotográfico del portal de acceso al edificio, de su caja de escalera y en su caso, del patio interior donde pretenda instalarse el ascensor o escalera.
- 6.- Acta de la Comunidad acordando la instalación del ascensor y facultando al administrador/a o presidente/a para representar a la comunidad, realizar el cobro de la ayuda correspondiente y emitir recibo de la misma.

7.-Las ofertas solicitadas por la Comunidad de Propietarios para la ejecución de las obras, con un mínimo de tres.

Solamente para los casos de que el inmueble tenga menos o igual altura a PB+3, o de la existencia de algún vecino con minusvalía sobrevenida tras la ocupación de la vivienda aunque el edificio no tenga 10 años de antigüedad :

8.-Certificado de minusvalía física, o Certificado médico acreditativo de que la dolencia reduce su movilidad, o le causa una disminución permanentemente , y demás documentación que el Ayuntamiento estime necesaria para la comprobación de su dolencia . La justificación de la edad se comprobará por los Servicios Municipales así como el resto de los datos del Padrón Municipal de Habitantes.

9.-A partir de la comunicación de la concesión de la ayuda, y en el plazo de quince días, se aportará el contrato de obra con el ascensorista.

Art. 21.- Incumplimiento Justificación de los Fondos recibidos.

En aplicación del Art.11. de la Ordenanza Municipal para la Concesión de Subvenciones Municipales, los beneficiarios de las subvenciones estarán obligadas a presentar en el Area correspondiente, todos los justificantes originales o fotocopias compulsadas del gasto por el importe subvencionado.

En virtud de lo establecido en el Art. 4.5 de la Ordenanza General para la Concesión de Subvenciones Municipales, en el supuesto de incumplimiento del deber de justificación de la aplicación de los fondos recibidos, de aplicación a finalidades distintas para la que haya sido concedida la subvención o de incumplimiento de las condiciones de la licencia y/o de las obligaciones impuestas a los beneficiarios, éstos vendrán obligados a reintegrar las cantidades percibidas, con el interés de demora desde el momento del pago de la subvención.

Art. 22.- Concesión y abono de la ayuda.

El expediente de solicitud de ayuda económica instado por la Comunidad de Propietarios, con los informes correspondientes y una vez que el expediente de la licencia de obras haya sido informado favorablemente para su concesión, se someterá a la deliberación de la Comisión Informativa de Urbanismo-Vivienda y Obras y Servicios que se pronunciará sobre el mismo. Oído el parecer de la Comisión Informativa, la Alcaldía contestará en la forma procedente a la Comunidad de Propietarios solicitante.

La ayuda se hará efectiva, tras su sometimiento a la deliberación de la Comisión Informativa de Urbanismo-Vivienda y Obras y Servicios, a propuesta del Presidente de la misma, por Resolución de la Alcaldía, en la forma siguiente:

- ~ El 50% al inicio de las obras de instalación del ascensor, previa comunicación por escrito al Ayuntamiento.
- ~ El 50% restante, previa presentación de la documentación del fin de obra.

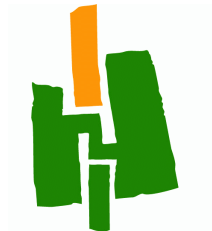
Art. 23.- Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el B.O.B.

.....

ANEXO Nº 1.- “Se incorpora como parte de la presente Ordenanza la Instrucción Técnica 1/10 del Área de Política Territorial de este Ayuntamiento, relativa a los “Criterios para reducir la anchura de escaleras a menos de 90 cms. en obras de instalación de ascensores en edificaciones existentes”.

AYUNTAMIENTO DE BASAURI



ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL

INSTRUCCIÓN TÉCNICA 01/10

CRITERIOS PARA REDUCIR LA ANCHURA DE ESCALERA A MENOS DE 90 CMS. EN OBRAS DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CRITERIOS

3.- CUADRO RESUMEN

4.- EJEMPLOS

ANEXO I – ANÁLISIS DE POSIBLES ENCAJES

1.- INTRODUCCIÓN.

Hasta la fecha, a la hora de validar proyectos de instalación de ascensores que impliquen una reducción de la anchura de la escalera, una de las condiciones indispensables es que la escalera comunitaria no puede reducir su anchura a menos de 90 cms.

Así, la caja de escaleras mínima en la que este Ayuntamiento ha autorizado la instalación de un ascensor es aquella caja de escaleras de dos tramos que se reducen a 90 cms. de anchura, lo que permite la implantación de un recinto de ascensor de 70 cms. de anchura con una cabina mínima de 55 cms de anchura. Por lo tanto, anchura mínima: $90 + 70 + 90 = 250$ cms.

La reducción a 90 cms. se permite actualmente siguiendo el criterio de interpretación editado por la Dirección General de Vivienda del Ministerio de Fomento, en el que se disponía la posibilidad de reducción en un 10% la anchura mínima de 100 cm. exigida por la antigua NBE-CPI/96 (Condiciones de Protección Contra Incendios), con el establecimiento complementario de medidas compensatorias por tal reducción, tales como: extintores, alumbrado de emergencia, central de alarma y señalización, detectores de humo, sirenas, etc.

Con posterioridad a la edición del citado criterio interpretativo del Ministerio de Fomento, entró en vigor el Código Técnico de la Edificación (CTE), de modo que a partir del año 2.006 tienen vigencia los Documentos Básicos (DB) de “Protección en caso de incendio” (DB-SI) y “Seguridad de Utilización” (DB-SU) documentos que sustituyen a la derogada CPI-96, que en esencia recogen las cuestiones relativas a la protección contra incendios de la citada NBE (Norma Básica de la Edificación).

El CTE ha “sufrido” unas cuantas actualizaciones en su relativamente corta vida. Una de las actualizaciones más importantes se produce en Abril de 2.009 y afecta al

Documento DB-SU (actualmente SUA ya que se han incorporado cuestiones relativas a la Accesibilidad), donde se recoge lo siguiente:

Seguridad de utilización y accesibilidad:

Sección SUA1 – Seguridad frente al riesgo de caídas

4.- Escaleras y rampas

4.2.- Escaleras de uso general

4.2.2 Tramos

“1. Excepto en los casos admitidos en el punto 3 del apartado 2 de esta Sección, cada tramo tendrá 3 peldaños como mínimo. La máxima altura que puede salvar un tramo es 2,50 m en uso Sanitario, 2,10 m en escuelas infantiles, centros de enseñanza primaria y edificios utilizados principalmente por ancianos y 3,20 m en los demás casos.

2. Los tramos podrán ser rectos, curvos o mixtos, excepto en zonas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria, donde los tramos únicamente pueden ser rectos.

3. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 10 mm. En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas.

4. La anchura útil del tramo se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada en la tabla 4.1.

Tabla 4.1 Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso

Uso del edificio o zona	Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:			
	≤ 25	≤ 50	≤ 100	> 100
Residencial Vivienda, incluso escalera de comunicación con aparcamiento	1,00 ⁽¹⁾			
Docente con escolarización infantil o de enseñanza primaria Pública concurrencia y Comercial	0,80	0,90	1,00	1,10
Sanitario Zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores Otras zonas	1,40			
	1,20			
Casos restantes	0,80	0,90	1,00	1,00

⁽¹⁾ En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

5. La anchura de la escalera estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 120 mm de la pared o barrera de protección. En tramos curvos, la anchura útil debe excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea menor que 170 mm...”

El CTE deja abierta la posibilidad de reducir la anchura útil mínima de 100 cms. En escaleras de uso general en edificios existentes, sin establecer un límite concreto. Todo ello, al objeto de permitir mejorar las condiciones de accesibilidad siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten medidas complementarias de mejora de la seguridad de la escalera.

Destacamos a su vez, que en el cuadro precedente 4.1, el CTE dispone una anchura mínima útil de tramo de escalera de uso general de 80 cms., para los casos de “Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria”, “Pública concurrencia y Comercial” y “Casos restantes”. Precizando que **la anchura de 80 cms. se permite en estos casos pero si el número de personas que van a hacer uso de dicha escalera es menor de 25.**

2.- CRITERIOS.

2.1.- Primer Criterio. Anchura mínima de escalera. Personas<25

Según el CTE, la anchura de una escalera no puede ser reducida a 80 cms si da servicio a más de 25 personas.

Para determinar el número máximo de viviendas que pudiera verse afectado por esta reducción consideramos un ratio de tres personas por vivienda, por lo que en el caso de tratarse de una casa doble desarrollada en Pb + 4, obtendríamos los siguientes datos:

$$2 \times 4 = 8 \text{ viviendas} \quad ; \quad 8 \times 3 = 24 \text{ personas.}$$

Según este primer criterio se podría reducir la anchura útil de la escalera a 80 cms.

Con la misma tipología, pero con una planta más, obtendríamos:

$$2 \times 5 = 10 \text{ viviendas} \quad ; \quad 10 \times 3 = 30 \text{ personas.}$$

En este caso NO se podría reducir la anchura útil de la escalera a 80 cms.

Es por lo tanto, **8 el número máximo de viviendas** a las que se les permitiría contar con un recorrido de evacuación (escalera) de **80 cms**, ya que una novena vivienda - manteniendo la media de tres personas por vivienda- provoca que sean 27 las personas a “pasar” por dicha escalera.

En relación al número de personas residente en el edificio, debemos destacar que consideramos no debe tenerse en cuenta el número “coyuntural” de personas residente realmente en el edificio en el momento de solicitar la licencia de instalación

del ascensor, y por ello, se establece una media de tres personas por vivienda, que es el ratio habitualmente considerado en la normativa urbanística y técnica vigente. Tampoco se tendrá en cuenta en este cómputo el número de personas de viviendas de planta baja que no hagan uso de la escalera que se vea reducida por la instalación del ascensor.

Se establece entonces que, **en escaleras que den servicio a menos de 25 personas se podrá reducir su anchura útil a 80 cms.** y acogerse a la cabina mínima y recinto autorizados hasta la fecha, que es de una **cabina mínima de 55 cms. de anchura, con un recinto de 70 cms de anchura.**

Se significa no obstante, que la autorización para reducir la anchura de la escalera tiene por objeto propiciar la implantación de un ascensor más grande que el mínimo permitido. En este sentido, se propone la toma en consideración del **segundo criterio.**

2.2.- Segundo Criterio. Anchura mínima de escalera. Personas 25<50.

Como excepción, se permite la reducción de anchura mínima útil de escalera a 80 cms. si esta da servicio a más de 25 personas pero a menos de 50, siempre que ello propicie la implantación de una cabina mayor a la mínima establecida.

Las dimensiones mínimas para la cabina del ascensor establecidas genéricamente hasta la fecha para escalera con anchura útil reducida a 90 cms., son las siguientes:

- 55 cms. de ancho x 90 cms. de fondo. Lo que supone un recinto de 70 cms. y una anchura mínima de caja de escalera de 250 cms.

Para posibilitar la implantación de cabinas de ascensor que respondan a los requerimientos antropométricos comunes, se establece para su aplicación en el caso de que se reduzca la anchura de escaleras a 80 cms. de ancho y para una utilización de más 25 personas y menos de 50, una dimensión mínima de cabina de **70 x 90 cms.**, con **60 cms.** como mínimo para **ancho de puertas de acceso.**

Por lo tanto, para una cabina de 70x90 cms. se considera un recinto de 90 cms., luego las dimensiones mínimas serán: $80 \text{ escalera} + 90 \text{ recinto} + 80 \text{ escalera} = 250 \text{ cms}$ de anchura de caja de escalera. Igual dimensión a la recogida en párrafos precedentes $90 \text{ escalera} + 70 \text{ recinto} + 90 \text{ escalera} = 250 \text{ cms}$.

Para el caso de que la reducción de anchura de escalera no llegara a la mínima de 80 cms. (85 cms., p.ejem.) y si dicha escalera da servicio a más de 25 personas pero a menos de 50, se mantiene la dimensión mínima de cabina de 70 x90 cms., descrita en párrafos precedentes.

2.3.- Tercer Criterio. Excepciones. Cumplimiento Decreto 68/2000 sobre accesibilidad.

2.3.1.-Precisión para bloques de viviendas de entre 25 y 50 personas:

No obstante lo anterior, puede darse el caso de que exista una escalera que de servicio a más de 25 personas pero a menos de 50, que pudiendo disponer de 90 cms de anchura de escalera y de una cabina con la dimensión mínima requerida en el Segundo Criterio (cabina de 70 cms. de ancho x 90 cms. de fondo y 60 cms.de anchura de puertas de paso; con recinto de 90 cms.), la Comunidad de Propietarios desee una cabina de mayor anchura y para ello precise reducir la anchura de las escalera entre 89 y 80 cms., amparándose en lo recogido en el Segundo Criterio.

En este caso, las dimensiones de la cabina deberán cumplir los requerimientos dimensionales mínimos recogidos en el Decreto 68/2000 para la Promoción de la Accesibilidad (cabina de 90 cms. ancho x 120 cms. fondo y 80 cms.de anchura de puertas de paso). En caso contrario, deberán mantenerse los 90 cms de anchura en las escaleras.

2.3.2.-Precisión para bloques de viviendas de menos de 25 personas:

De la misma forma, puede darse el caso de que exista una escalera que de servicio a menos de 25 personas, que pudiendo disponer de 90 cms de anchura de escalera y de una cabina con la dimensión mínima requerida en el Primer Criterio (Cabina 55 cms. de anchura y recinto de 70 cms.de anchura) la Comunidad de Propietarios desee una cabina de mayor anchura y para ello precise reducir la anchura de las escalera entre 89 y 80 cms.

En este caso, las dimensiones de la cabina deberán cumplir los requerimientos dimensionales mínimos recogidos en el Decreto 68/2000 para la Promoción de la Accesibilidad (cabina de 90 cms. ancho x 120 cms. fondo y 80 cms.de anchura de puertas de paso). En caso contrario, deberán mantenerse los 90 cms de anchura en las escaleras.

2.4.- Cuarto Criterio. Condiciones Estructurales.

Serán los **condicionantes estructurales** los que justifiquen (justificación a recoger en proyecto para posterior comprobación por los Servicios Técnicos Municipales) una dimensión inferior a 90 cms. de anchura útil de escalera (que exigirá una mayor dimensión de cabina) aún cuando con 90 cms. de anchura de escalera, la cabina cumpla con la anchura mínima exigida.

Es decir, pudiendo contar con una escalera de 90 cms y con una cabina mínima de 70 cms de anchura -expresada en el segundo criterio-, la disposición de una anchura menor de 90 cms. y de una cabina mayor de 70 cms de anchura sin llegar a las dimensiones mínimas del Decreto 68/2000 (cabina de 90 x120 cms.), se deberá justificar técnicamente por la existencia de condicionantes de origen estructural debidamente acreditados.

2.5.- Quinto Criterio. Consejo Vasco de Accesibilidad.

Se propone dar traslado de cada uno de los casos de reducción de anchura útil de la escalera entre 89 a 80 cm., al Consejo Vasco de Promoción de la Accesibilidad.

El Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre Accesibilidad, establece las dimensiones mínimas de la cabina en 90 x 120 cms. con 80 cms. de paso en puertas. De no cumplirse estas dimensiones, el propio Decreto en su artículo 3.3 del Anejo V, recoge lo siguiente:

“INFORME DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES: En el caso de que alguno de los elementos mencionados en el apartado anterior no pueda adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad reflejadas en el presente Anejo, deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter **previo a la aprobación de la licencia**, la emisión de un informe por los Servicios Municipales en relación con tales aspectos, dándose **traslado del expediente al Consejo Vasco para la Accesibilidad, para su oportuno conocimiento.**”

No ha sido práctica habitual de este Ayuntamiento dar traslado al Consejo Vasco de Promoción de la Accesibilidad, de aquellos expedientes de instalación de ascensores cuando se reducía la anchura de escaleras a 90 cms., por estimar suficiente garantía el criterio de interpretación editado por la Dirección General de Vivienda del Ministerio de Fomento, pero para el caso de reducciones de anchura entre 80 a 89 cm. se considera conveniente.

2.6.- Sexto Criterio. Pública concurrencia y uso comercial.

En el caso de existencia de entreplantas o primeros pisos con actividad comercial o de pública concurrencia (Dentistas, Abogados, Arquitectos, Notarías, Asesorías...etc) no será aplicable la reducción de la anchura de la escalera a 80 cms para el caso de que la misma de servicio a más de 25 personas y a menos de 50 y se irá a la aplicación directa de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación:

Tabla 4.1 Escaleras de *uso general*. Anchura útil mínima de tramo en función del uso

Uso del edificio o zona	Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:			
	≤ 25	≤ 50	≤ 100	> 100
<i>Docente con escolarización infantil o de enseñanza primaria Pública concurrencia y Comercial</i>	0,80	0,90	1,00	1,10

2.7.- Séptimo Criterio. Acta de Replanteo.

Se considera oportuna la realización de un **Acta de Replanteo previa al comienzo de las obras**, donde se pueda comprobar por parte de los Técnicos municipales que aquellas dimensiones expresadas en planos y en la propuesta presentada, se corresponden con la realidad física donde se va a instalar el ascensor.

3.- CUADRO RESUMEN.

Nº de personas a las que da servicio la escalera	anchura de escalera mínima	anchura de cabina mínima	Anchura caja de escaleras
<= 25	80 cms.	55 cms.	230 cms.
<= 50*	80 cms	70 cms	250 cms
> 50**	90 cms	55 cms	250 cms
* Las escaleras que den servicio a más de 25 personas pero a menos de 50, podrán optar por reducir su anchura útil a 80 cms., con dimensiones mínimas de cabina de 70 x 90 cms., o por reducir la anchura útil de escalera a 90 cms., con una cabina mínima de 55 cms. de anchura.			
<= 50	90 cms	55 cms	250 cms
** Las escaleras que den servicio a más de 50 personas no tendrán opción de reducir la anchura útil de la escalera a menos de 90 cms.			

No debe olvidarse que **toda reducción de la anchura útil de escalera por debajo de 1,00 m. supone el establecimiento complementario de medidas compensatorias por tal reducción**, tales como: extintores, alumbrado de emergencia, central de alarma y señalización, detectores de humo, sirenas, etc., en la caja de escaleras del edificio.

4.- EJEMPLOS.

4.1.- Planta baja + 4 ; 2 viviendas por rellano ; 8 viviendas; 24 personas. (MAX. Hasta 8 viviendas)

Escalera mínima de 80 cms /Ascensor mínimo de 55 cms (anchura de cabina)
Anchura necesaria de caja de escalera 230 cms. (cabina de 55 cms., recinto de 70 cms.)

4.2.- Planta baja + 8 ; 2 viviendas por rellano ; 16 viviendas; 48 personas. (p.e.) Planta baja + 5 ; 3 viviendas por rellano ; 15 viviendas; 45 personas. (p.e.) Planta baja + 4 ; 4 viviendas por rellano ; 16 viviendas; 48 personas. (p.e.) (MAX. Hasta 16 viviendas)

Escalera mínima de 80 cms /Ascensor de 70 cms (anchura de cabina)

Anchura necesaria de caja de escalera 250 cms. (cabina de 70 cms., recinto de 90 cms.)

ó

Escalera de 90 cms /Ascensor mínimo de 55 cms (anchura de cabina)

Anchura necesaria de caja de escalera 250 cms. (cabina de 55 cms., recinto de 70 cms.)

4.3.- Planta baja + 6 ; 3 viviendas por rellano ; 18 viviendas; 54 personas.

(Más de 16 viviendas)

Escalera mínima de 90 cms /Ascensor mínimo de 55 cms (anchura de cabina)

Anchura necesaria de caja de escalera 230 cms. (cabina de 55 cms., recinto de 70 cms.)

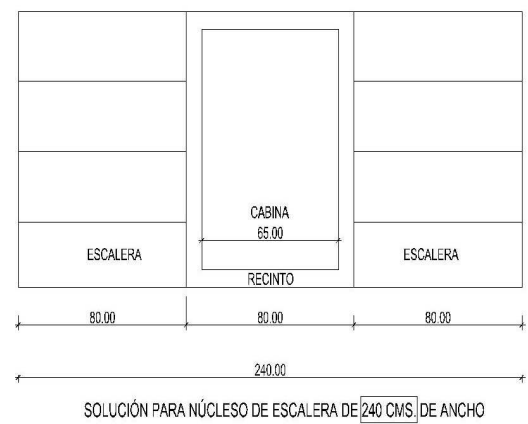
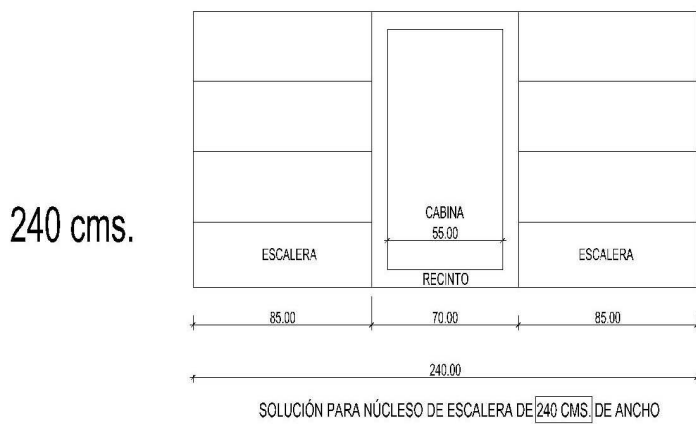
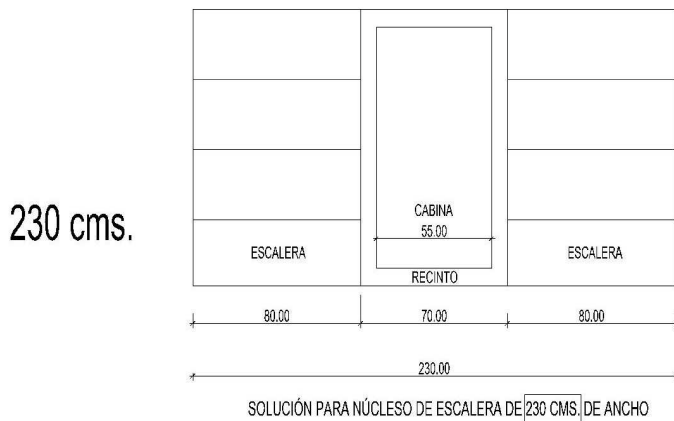
ANEXO I

ANÁLISIS DE ENCAJES POSIBLES

ANEXO I.- ANÁLISIS DE ENCAJES POSIBLES

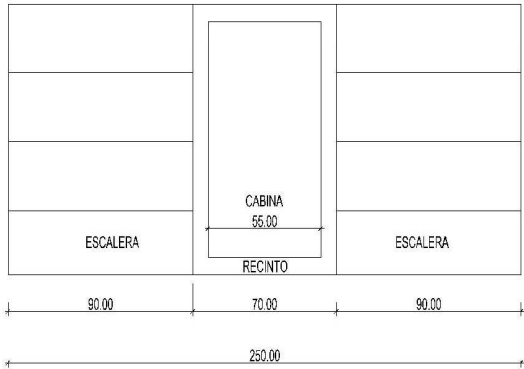
POSIBILIDADES DE ENCAJE DE ASCENSORES EN NÚCLEOS DE
QUE REQUIERAN ENTRECHAR LA ANCHURA DE LAS ESCALERAS

Para Escaleras que dan servicio a **menos de 25 personas** (hasta 8 viviendas)

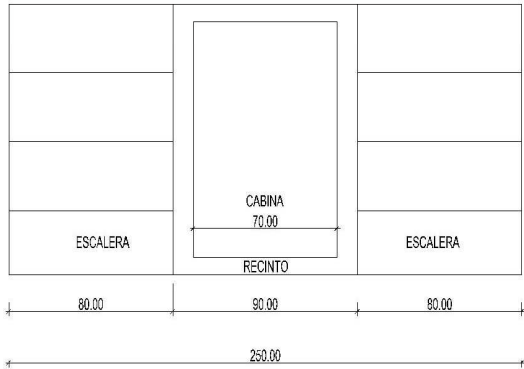


Para Escaleras que dan servicio a **menos de 50 personas** (hasta 16 viviendas)

250 cms.



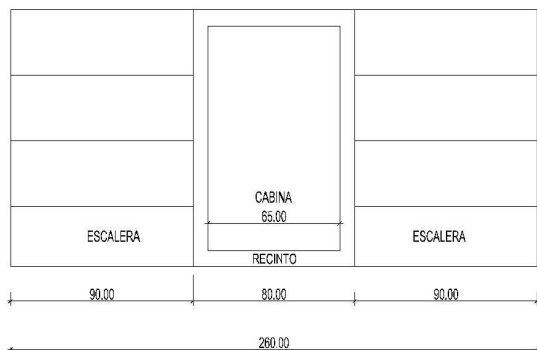
SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 250 CMS DE ANCHO



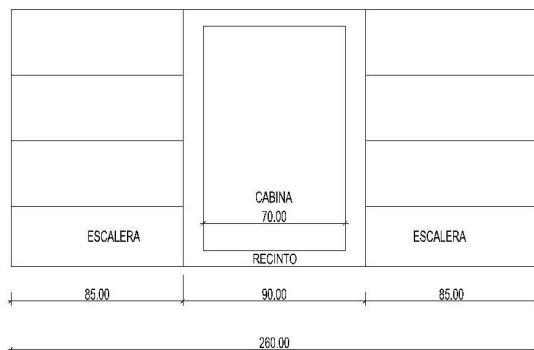
SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 250 CMS DE ANCHO

NOTA: NO SE CONTEMPLA SOLUCIÓN INTERMEDIA

260 cms.



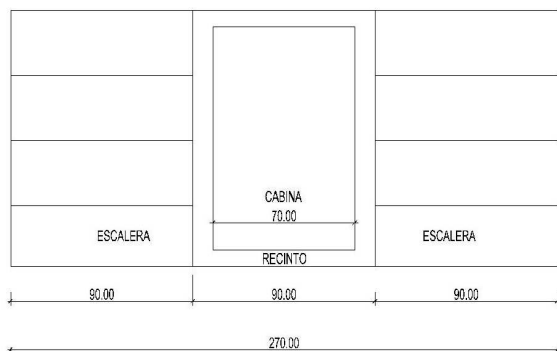
SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 260 CMS. DE ANCHO



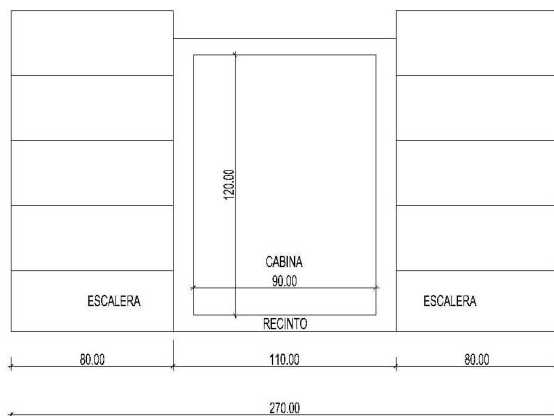
SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 260 CMS. DE ANCHO

NOTA: NO SE CONTEMPLA SOLUCIÓN CON ANCHURA DE ESCALERAS INFERIOR A 85 CMS.

270 cms.



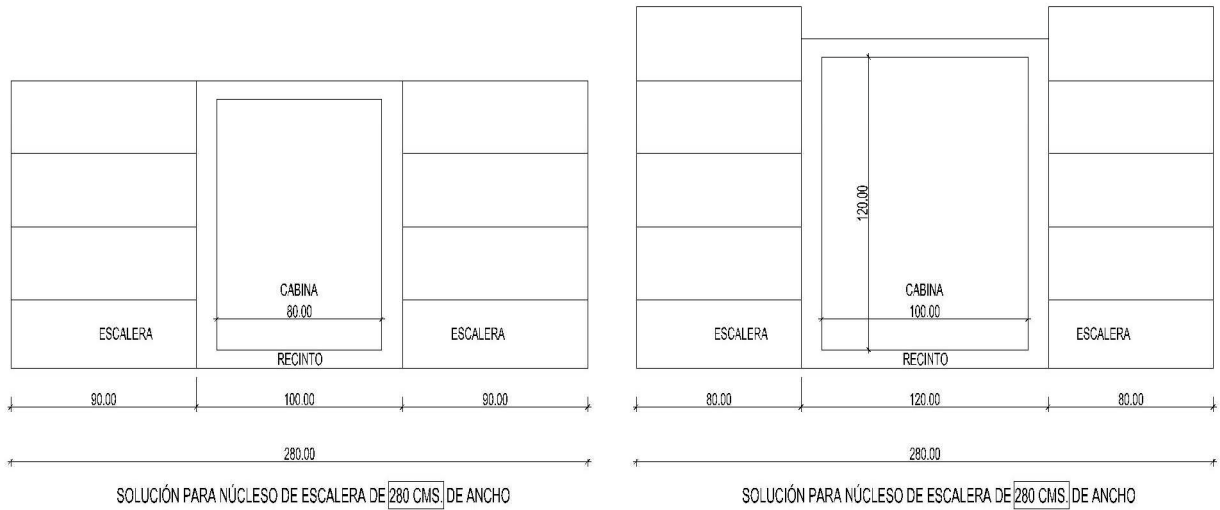
SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 270 CMS. DE ANCHO



SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 270 CMS. DE ANCHO

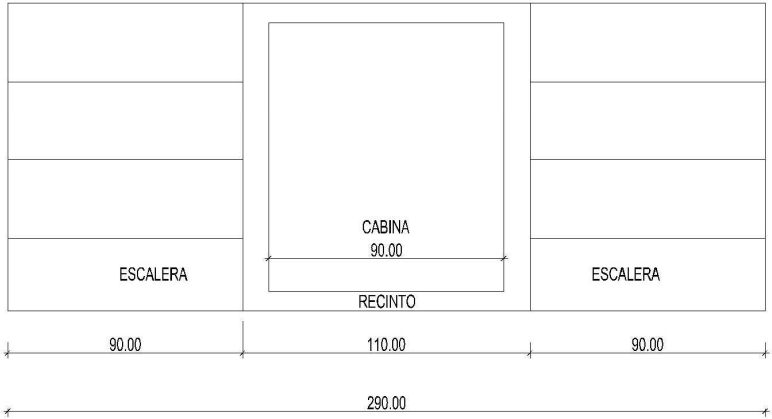
NOTA: SE CONTEMPLA SOLUCIÓN CON ANCHURA DE ESCALERAS A 80 CMS. EN EL CASO DE QUE SE CONSIGA UNA DIMENSIÓN DE CABINA RECOGIDA EN EL DECRETO 68-2000 (90 X 120 cms.)

280 cms.



NOTA: SE CONTEMPLA SOLUCIÓN CON ANCHURA DE ESCALERAS A 80 CMS. EN EL CASO DE QUE SE CONSIGA UNA DIMENSIÓN DE CABINA RECOGIDA EN EL DECRETO 68-2000 (90 X 120 cms.)

290 cms.



SOLUCIÓN PARA NÚCLEO DE ESCALERA DE 290 CMS. DE ANCHO

