



Ayuntamiento de Jerez

**ORDENANZA MUNICIPAL**  
**REGULADORA DE LAS CONDICIONES**  
**PARA LA INSTALACIÓN DE**  
**ASCENSORES Y MEJORA DE LA**  
**ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS**  
**EXISTENTES DE CARÁCTER**  
**RESIDENCIAL**



**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE  
ASCENSORES Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES  
DE CARÁCTER RESIDENCIAL**

**ÍNDICE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS** ..... Pág. 1 Y 2

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1.-** Objeto ..... Pág. 3  
**Artículo 2.-** Ámbito de aplicación. .... Pág. 3  
**Artículo 3.-** Ámbito de exclusión. .... Pág. 3  
**Artículo 4.-** Cumplimiento de parámetros urbanísticos. .... Pág. 3

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

**Artículo 5.-** Emplazamiento de los ascensores. .... Pág. 3  
**Artículo 6.-** Condiciones Generales de la instalación. .... Págs. 3 Y 4  
**Artículo 7.-** Instalación de ascensor en el interior del edificio. .... Pág. 4  
**Artículo 8.-** Instalación de ascensor en patio interior cerrado. .... Pág. 4  
**Artículo 9.-** Instalación de ascensor exterior al edificio. .... Pág. 5  
**Artículo 9.1.-** Condiciones Generales para la instalación en el exterior del edificio. .... Pág. 5  
**Artículo 9.2.-** Ascensor exterior en espacio libre privado. .... Pág. 5  
**Artículo 9.3.-** Ascensor exterior en espacio libre de uso y dominio público. .... Pág. 5  
**Artículo 10.-** Imposibilidad de instalación. .... Pág. 6

**TÍTULO III.- TRAMITACIÓN**

**Artículo 11.-** Procedimiento ..... Pág. 6  
**Artículo 12.-** Procedimiento con Autorización previa. .... Pág. 6  
**Artículo 13.-** Estudio Previo. .... Pág. 7  
**Artículo 14.-** Procedimiento Ordinario. .... Pág. 7  
**Artículo 15.-** Autorización de la ocupación privativa del dominio público. .... Pág. 8  
**DISPOSICIÓN ADICIONAL.-** ..... Pág. 8



### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El art. 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.

En consonancia con dicho precepto constitucional, la Ley 1/99 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, surge como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía en base a las competencias que el Estatuto de Autonomía de Andalucía confiere a esta Comunidad. Dicha ley establece unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas.

Por su parte, el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que establece las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, tenía por objeto establecer las normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad, la accesibilidad a los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.

En el ámbito estatal, la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, considera la accesibilidad como uno de los requisitos básicos que han de reunir los edificios, siendo el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, el que fija las exigencias de calidad de los edificios y sus instalaciones, de forma que permita el cumplimiento de los citados requisitos básicos.

La existencia de este marco normativo estatal en materia de accesibilidad, de carácter básico, ha hecho necesaria la aprobación a nivel andaluz de una norma reglamentaria que, de acuerdo con dicho marco, desarrolle las previsiones contenidas sobre el particular en la Ley 1/99 y en el Plan de Acción Integral para las Personas con Discapacidad en Andalucía 2003-2006, elaborándose para ello el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en el que se tiene en cuenta, como premisa de partida, un concepto de "accesibilidad universal", como condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos e instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

En el ámbito municipal, tras la aprobación y puesta en marcha del Plan Especial de Accesibilidad de 1998, la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística recoge las determinaciones de dicho Plan Especial en cuanto a la incidencia que sobre el desarrollo de proyectos de edificación y urbanización debe tener la eliminación de barreras arquitectónicas, haciendo continuas referencias en su normativa urbanística a la exigencia del estricto cumplimiento de esta eliminación.

Dentro de la conciencia generada respecto a esta eliminación de barreras arquitectónicas, es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas, lo cual se ha traducido en un amplio número de solicitudes de Licencias Urbanísticas para instalar ascensores, siendo evidentes, en cualquier caso, las dificultades de diverso tipo que entraña esa instalación de ascensores en edificios existentes de viviendas en altura que carezcan de ellos, (dificultades técnicas, urbanísticas, legales, patrimoniales, etc), lo que obliga a menudo a hacer un esfuerzo interpretativo de la normativa vigente con el fin de dar respuesta a una demanda cada vez más fuerte.

En atención a esta demanda y las dificultades antes mencionadas, la Revisión-Adaptación del PGOU ya indica expresamente en el artículo 7.3.3. de las Normas Urbanísticas que "*podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores adosados a fachadas exteriores de edificios existentes, pudiendo hacerse solo cuando no exista posibilidad de instalación en el interior del edificio o de la parcela, si no existe menoscabo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales y cuando en el lugar de la instalación haya espacio suficiente como para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplan los parámetros exigibles por la normativa de accesibilidad, (ancho de itinerarios peatonales, etc.)...*", haciendo además el PGOU múltiples referencias a la eliminación de barreras.



Todo esto, unido a las indefiniciones y dudas que se suscitan en cuanto a las condiciones que debe cumplir la instalación de ascensores en edificios existentes, hacen necesaria la redacción y aprobación de una Ordenanza Municipal específica al efecto que defina de manera concreta esas condiciones y el marco legal a aplicar, contemplando incluso, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la instalación en suelo público cuando esta sea la única opción posible.





## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1. Objeto.**

Esta Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores y la mejora de la accesibilidad en edificaciones residenciales de carácter plurifamiliar existentes.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones definidas en el apartado anterior a las que se pretenda dotar de ascensor, o para las que se desee con carácter general mejorar las condiciones de accesibilidad existentes en el edificio, según las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Excepcionalmente, podrá aplicarse fuera del supuesto relacionado en el artículo 1, cuando se justifique la necesidad perentoria de instalar ascensor.

### **Artículo 3. Ámbito de exclusión.**

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

### **Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.**

A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor en una edificación existente es una obra de acondicionamiento, según la definición de los distintos tipos de obras establecida en el art. 7.1.2.1.1.c de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Por lo tanto, podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad, el aprovechamiento o la ocupación asignadas por el Planeamiento.

Tiene la consideración de instalación de ascensor a los efectos de esta Ordenanza, 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 estará en cada caso a lo que se disponga en esta Ordenanza.

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

### **Artículo 5. 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, en espacio libre privado.
4. Ascensor exterior al edificio, en espacio libre de uso y dominio público.

En cualquier caso, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad establecido con la numeración anterior y a las características concretas del edificio en el que se pretende implantar el ascensor.

### **Artículo 6. Condiciones Generales de instalación.**

1. La instalación del ascensor deberá atender a la mejor resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.



2. Deberá complementarse con todas las actuaciones que puedan ser exigibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio. A estas actuaciones se aplicarán los mismos criterios que los establecidos para los ascensores.
3. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso al 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.
4. Excepcionalmente podrán aprobarse soluciones que no cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de accesibilidad cuando concurran las circunstancias y condiciones que establece dicha normativa.
5. También podrán aprobarse soluciones alternativas a las recogidas en los Documentos Básicos (DB) del Código Técnico de la Edificación (CTE) atendiendo a la mejora de la accesibilidad general del edificio, siempre que, de acuerdo con el artículo 5.3 del CTE, el proyectista o el director de la obra, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, las aporte justificando documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por aplicación de los DB.
6. Cuando la instalación del ascensor afecte a edificaciones objeto de protección o a alguno de sus elementos, deberá justificarse su adecuada integración. En estos casos, podrá recabarse informe de la Comisión de Patrimonio Municipal, o bien, cuando la intervención pudiera tener un impacto patrimonial o social de relevancia, abrirse un periodo de exposición pública. No se admitirán soluciones que supongan una alteración no admisible en los mismos.
8. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del o los ascensores incide negativamente en la imagen urbana de su entorno.
9. La combinación de los criterios funcionales y compositivos será decisiva en la valoración de la propuesta.

### **Artículo 7. Instalación de ascensor en el interior del edificio.**

El ascensor deberá instalarse preferentemente en el interior del edificio cuando exista posibilidad técnica para ello.

Podrá entenderse que no es posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, consideradas todas las posibilidades, en los siguientes casos:

- Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes.
- Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.
- Cuando afecte a elementos o espacios objeto de protección.

### **Artículo 8. 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, según el CTE.

Cuando exista incidencia negativa, y ésta no pueda solventarse mediante la ampliación o apertura de nuevos huecos de iluminación y ventilación, u otra solución viable y sostenible según normativa, se entenderá que no es posible su instalación en patio interior cerrado.



### **Artículo 9. Instalación de ascensor exterior al edificio.**

#### **Artículo 9.1. Condiciones Generales para la instalación en el exterior del edificio.**

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación (en el interior del edificio o en patio interior), en cumplimiento del art. 7.3.3.6. del PGOU, y según los artículos anteriores, podrá autorizarse la instalación del mismo en el exterior del edificio si se cumplen las condiciones recogidas en esta Ordenanza.

En caso de que exista espacio libre privado colindante al edificio, será en éste donde se instale. En caso de no ser viable, podrá ubicarse en espacio libre público con carácter excepcional, atendiendo siempre a las exigencias que se establecen.

En ambos casos, la solución adoptada deberá:

- Integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor y los materiales y colores empleados.
- Evitar la pérdida de funcionalidad del espacio libre y sus infraestructuras, incluyendo las medidas necesarias para ello. Deberá garantizarse especialmente la accesibilidad de las edificaciones e itinerarios peatonales afectados.

Cuando la intervención se ubique en un edificio que forme parte de un conjunto edificatorio unitario, será obligatoria la presentación y aprobación de un Estudio Previo, al objeto de alcanzar uniformidad en las propuestas del mismo conjunto. El contenido del Estudio Previo y su tramitación se recogen en los artículos 12 y 13.

Los espacios de separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrán ocuparse excepcionalmente por la instalación del ascensor.

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública distinta de la municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

#### **Artículo 9.2. Ascensor exterior en espacio libre privado.**

Además de las condiciones establecidas en el punto 9.1. anterior, deberá justificarse el cumplimiento del CTE.

En caso de no ser posible garantizar el cumplimiento de las exigencias mínimas establecidas por CTE, respecto de las condiciones de salubridad, etc., se entenderá que no es posible ubicar el ascensor en espacio libre privado.

#### **Artículo 9.3. Ascensor exterior en espacio libre de uso y dominio público.**

Podrá solicitarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de cualquiera de las otras tres posibilidades establecidas en el artículo 6.1.

Para su autorización, además de las condiciones establecidas en el punto 9.1. anterior, deberá justificarse especialmente el estricto cumplimiento de las condiciones impuestas en el Decreto 293/2009 de Accesibilidad en Andalucía, respecto de los itinerarios peatonales públicos afectados.

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, debiendo solicitar y obtener la correspondiente licencia de obras en vía pública.

La concesión de la licencia implica la correspondiente autorización de ocupación privativa del dominio público en precario, según artículo 14.



### **Artículo 10. Imposibilidad de instalación.**

En general, serán objeto de denegación las propuestas que incumplan la normativa vigente, las que no sean alternativas viables en aplicación de dicha normativa, o que no aporten soluciones satisfactorias para cualquiera de los aspectos que se contienen en estas Ordenanzas o el planeamiento vigente, con especial atención a las siguientes:

- Condiciones mínimas de elementos de circulación, (pasillos y escaleras), de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación.
- Condiciones de Seguridad contra Incendios y de Utilización respecto a lo establecido en la normativa de aplicación.
- Integración del elemento en el edificio y en su entorno de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de estas Ordenanzas, así como en lo establecido en el Título IX, Capítulo Sexto de las Normas Urbanísticas y en la ficha correspondiente del catálogo del PGOU si se tratara de intervenciones sobre elementos catalogados.
- Estricto cumplimiento de lo establecido en el Título I "Accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo" del Decreto 293/2009 en lo referente a itinerarios peatonales accesibles, obras e instalaciones, zonas de estacionamiento de vehículos, pavimentos, jardinería, espacios públicos y mobiliario urbano. No se admitirán soluciones que supongan una merma en la calidad del espacio público existente, debiéndose garantizar para ello la linealidad de los itinerarios peatonales, la calidad de los acabados, la pervivencia o mejora del arbolado existente, la preservación o mejora de las condiciones de circulación y de estacionamiento de vehículos en la vía pública, el tendido de redes de infraestructuras conforme a lo dispuesto en las normativas sectoriales y en el PGOU, etc.

### **TÍTULO III.- TRAMITACIÓN**

#### **Artículo 11. 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 particularidades contenidas en ésta, según lo que disponga el PGOU vigente, la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas si la hubiere, y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

Se distinguirán dos tipos de tramitación, el procedimiento con Autorización Previa y el procedimiento Ordinario, descartándose el procedimiento de Actuación Comunicada por la necesidad del análisis detenido de las propuestas.

Cuando el ascensor se prevea en el exterior del edificio, deberán recabarse cuantos informes se estimen necesarios para conocer la viabilidad de la propuesta, 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.

#### **Artículo 12. Procedimiento con Autorización previa.**

Este procedimiento será de aplicación a intervenciones en el exterior de edificios incluidos en conjuntos edificatorios unitarios, ocupen o no el espacio libre de uso y dominio público.

Previo a la tramitación de la licencia urbanística deberá haberse tramitado y obtenido información urbanística favorable de Estudio Previo, definido en el artículo siguiente.

La tramitación de la licencia urbanística seguirá el procedimiento regulado en el artículo 14. En este caso, el Proyecto Técnico podrá remitirse a la justificación recogida en el Estudio Previo, debiendo completarla según dicho artículo, detallando los aspectos concretos que se vean afectados en la intervención.



### **Artículo 13. Estudio Previo.**

El Estudio Previo abarcará todo el ámbito del conjunto edificatorio unitario donde se ubique la intervención propuesta, contemplando el supuesto de la instalación de ascensor en la totalidad de los edificios del conjunto que carezcan del mismo.

Abordará la justificación, tanto gráfica como escrita, de:

- La viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno (aparcamientos, viales, accesibilidad, infraestructuras, mobiliario urbano, itinerarios peatonales...). Deberán incluirse cuantos informes se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.
- El tratamiento formal y constructivo de los ascensores en relación con los edificios a los que se adosa, teniendo en cuenta las posibles medidas complementarias de accesibilidad necesarias.
- La adecuación al grado de catalogación del conjunto, cuando exista.

La solución que se adopte será vinculante para todo el conjunto edificatorio. A fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina 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.

### **Artículo 14. Procedimiento Ordinario.**

Será de aplicación a aquellas intervenciones en edificios individuales y demás casos no incluidos en el Procedimiento con Autorización Previa.

Para la obtención de la licencia urbanística deberá solicitarse la misma, aportando la documentación exigible para Obra de Nueva Planta, incorporando en el Proyecto Técnico la justificación del cumplimiento de los requisitos recogidos esta Ordenanza:

- Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando las posibles ubicaciones según el orden establecido en el art. 5 de las presentes Ordenanzas y justificando la solución adoptada. Cuando el ascensor se sitúe sobre suelo público, deberá justificarse convenientemente la imposibilidad de localización del ascensor en cualquier otro emplazamiento del edificio, o bien hacer referencia al Estudio Previo aprobado, en su caso.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y particulares recogidas en esta Ordenanza
- 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 el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberán aportarse planos de estado actual y reformado de alzados y secciones de la edificación, y de los recorridos peatonales y rodados existentes y resultantes (acotados). Se justificará la integración de la intervención en el edificio (composición, materiales, etc.) y su entorno, proponiendo las obras complementarias para corregir su impacto. Así mismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios.
- En edificaciones catalogadas deberá incluirse apartado justificativo de la incidencia en los aspectos patrimoniales objeto de protección, incluyendo reportaje fotográfico y, cuando sea necesario para definir su impacto, volumetrías que simulen la solución propuesta.
- Estudio acústico de la instalación conforme a normativa de aplicación.



**Artículo 15. Autorización de la ocupación privativa del dominio público.**

Cuando la instalación se proponga en espacio libre de uso y dominio público, la licencia urbanística implicará el otorgamiento de una ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, cuando desaparezca el uso residencial, 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.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva, al día siguiente de su publicación en el B.O.P.

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.

**NOTA: ORDENANZA PUBLICADA ÍNTEGRAMENTE EN EL BOP Nº 52 DE 19 DE MARZO DE 2010.**

