

INFORME ESPECIAL AL PARLAMENTO

**EL PARQUE RESIDENCIAL SIN  
ASCENSOR EN ANDALUCÍA:  
una apuesta por la accesibilidad**

**SEPTIEMBRE 2010**





EL PARQUE RESIDENCIAL SIN ASCENSOR EN  
ANDALUCÍA: UNA APUESTA POR LA ACCESIBILIDAD



**DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ**

**INFORME ESPECIAL AL PARLAMENTO**

**EL PARQUE RESIDENCIAL SIN  
ASCENSOR EN ANDALUCÍA: UNA  
APUESTA POR LA ACCESIBILIDAD**

**ANDALUCÍA  
SEPTIEMBRE 2010**

1ª Edición.

Tirada: 1.600 ejemplares.

Edita: DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

Calle Reyes Católicos, 21.

41001 - Sevilla

Tlfn.: 954 21 21 21. Fax: 954 21 44 97

<http://www.defensor-and.es>

[defensor@defensor-and.es](mailto:defensor@defensor-and.es)



Esta publicación esta sujeta a una licencia Reconocimiento – Compartir Igual 3.0 de Creative Commons.

La licencia completa se puede consultar en la siguiente dirección:

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/es/legalcode.es>

Depósito Legal: SE-XXXX-10

Maquetación e Impresión: Artes Gráficas Servigraf, S.L.

## ÍNDICE GENERAL

<b>1. PRESENTACIÓN</b> .....	11
<b>2. RÉGIMEN JURÍDICO</b> .....	17
2.1. LOS DERECHOS AFECTADOS.....	17
2.2. LA EXIGENCIA DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN ALTURA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. ...	19
2.3. EL PARQUE RESIDENCIAL HEREDADO. ....	21
<b>3. LA DIMENSIÓN SOCIAL DEL PROBLEMA</b> .....	29
3.1. DATOS SOBRE LA ENCUESTA DEL INE SOBRE DISCAPACIDADES DE 2008. 29	
3.2. LA PERTINENCIA DE GÉNERO EN LAS INTERVENCIONES DESTINADAS A DOTAR DE ACCESIBILIDAD A LOS INMUEBLES.....	33
3.3. EL COLECTIVO DE PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS. ....	35
3.4. POBLACIÓN EN VIVIENDAS PRINCIPALES SITUADAS EN EDIFICIOS DE 3 O MÁS PLANTAS SOBRE RASANTE.....	37
<b>4. LA CASUÍSTICA DEL DÍA A DÍA: ACTUACIONES REALIZADAS POR LA INSTITUCIÓN EN LA MATERIA</b> .....	43
4.1 ALGUNOS EJEMPLOS DE QUEJAS EN LAS QUE LA CIUDADANÍA SOLICITA LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR. ....	44
4.2. EL INFORME ESPECIAL SOBRE PERSONAS PRISIONERAS EN SUS VIVIENDAS. ....	57
4.3. INTERVENCIÓN DE LA OFICINA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ DIRIGIDA A PROMOVER UNA REFORMA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LPH QUE FACILITE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES PARA DOTAR A LOS INMUEBLES RESIDENCIALES DE LA NECESARIA ACCESIBILIDAD....	62
<b>5. LA POSICIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS ANTE LA NECESIDAD DE DAR UNA RESPUESTA AL PROBLEMA SOCIAL QUE SUPONE LA EXISTENCIA DE EDIFICIOS DE 3 O MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR EN ANDALUCÍA</b> .....	73
5.1. RESPUESTAS MUNICIPALES POSITIVAS RESPECTO A LA SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS. ....	76
5.2. RESPUESTAS QUE PONEN DE MANIFIESTO DIVERSAS PROBLEMÁTICAS CON MOTIVO DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS YA EXISTENTES. ....	103
5.3. DOTACIÓN DE ASCENSORES EN INMUEBLES QUE NO LOS POSEEN.....	110

5.4. RESPUESTAS DE LAS QUE SE DESPRENDE LA CONVENIENCIA DE ELABORAR UNA ORDENANZA TIPO. ....	114
5.5. MUNICIPIOS QUE ENTENDIERON QUE EL PROBLEMA IBA REFERIDO A UNA QUEJA CONCRETA. ....	116
5.6. MUNICIPIOS QUE NO TIENEN EL PROBLEMA O SE PLANTEABA CON CARÁCTER EXCEPCIONAL. ....	116
5.7. OTRAS RESPUESTAS.....	117
<b>6. LA POSICIÓN DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS (FAMP).....</b>	<b>121</b>
<b>7. VALORACIONES Y CONCLUSIONES .....</b>	<b>129</b>
<b>8. RESOLUCIONES .....</b>	<b>139</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>145</b>
ANEXO I. REFERENCIAS NORMATIVAS.....	147
A. Normativa estatal .....	147
B. Normativa autonómica.....	154
ANEXO II. ESCRITO DIRIGIDO A LOS AYUNTAMIENTOS .....	161
ANEXO III. EJEMPLOS DE ORDENANZAS APROBADAS POR LOS AYUNTAMIENTOS.....	173
Anexo III.1. Ayuntamiento de San Roque (Cádiz): Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas en edificios de carácter residencial .....	173
Anexo III.2. Ayuntamiento de Sevilla: Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios de carácter residencial .....	183

# 1. PRESENTACIÓN



## 1. PRESENTACIÓN

Desde hace años, esta Institución viene mostrando su preocupación por las dificultades, cuando no imposibilidad que, para desenvolverse en su vida cotidiana, encuentra un amplio sector de la ciudadanía, como consecuencia de una de las barreras que más limitan a las personas que presentan alguna dificultad relacionada con la movilidad: la ausencia de ascensor en edificios de viviendas plurifamiliares de más de una planta.

Hasta tiempos recientes no era exigible por la norma técnica de edificación que inmuebles de tres, e incluso de cuatro plantas, dispusieran de ascensor para acceder a las viviendas.

Por ello, en lo que concierne al parque residencial existente –cuestión distinta es la obligación de instalar ascensor en nuevos edificios-, se ha ido originando una situación que, sin paliativos, se puede calificar de dramática para los residentes en estos inmuebles que poseen alguna discapacidad relacionada con la movilidad.

Para hacer posible la instalación de ascensores en estos inmuebles es necesario obtener el quórum exigido por la normativa de propiedad horizontal en vigor o, en su caso, una resolución judicial favorable.

Pero es que, además, en el supuesto de que se superen estos escollos para obtener el título suficiente que permite la ejecución de obras e instalación de ascensores, en no pocas ocasiones, surge otro obstáculo, el derivado de la normativa sectorial, como es el caso de la legislación urbanística, que será preciso tener en cuenta a la hora de otorgar la preceptiva licencia de obras.

Ello, por cuanto lo normal es que el inmueble haya agotado su edificabilidad y que, por sus características arquitectónicas, su distribución de espacios y el régimen jurídico de los espacios destinados a uso público o privado, no sea posible obtener una licencia de obras ya que, al tratarse de un acto reglado, ésta sólo puede ser concedida si el proyecto de obra o de instalación es conforme al plan urbanístico. Todo ello sin perjuicio de la observación de otras normas, como las contenidas en el Código Civil o el

## Código Técnico de la Edificación.

Por si todo esto fuera poco, aun en el supuesto de que la licencia mencionada fuera otorgable, las personas necesitadas de la instalación de un ascensor se van a encontrar, en numerosísimas ocasiones, con el obstáculo de que los miembros de la comunidad o, en su caso, los interesados en que se ejecute la instalación no poseen los medios económicos para afrontar el gasto. Esto se va a producir con frecuencia en inmuebles de tres o más alturas, en los que residen familias de bajo nivel adquisitivo. Los inmuebles residenciales con varias alturas destinados a la ciudadanía de cierto nivel económico, en la mayoría de los casos, hace muchos años que se construyen dotándolos de ascensor (aunque también es cierto que existen numerosos inmuebles de estas características en los que residen familias de renta media) y, en cualquier caso, este sector de la ciudadanía va a tener menos dificultad a la hora de reunir el quórum necesario para abordar la reforma.

Es verdad que existen una serie de ayudas destinadas a apoyar la dotación de estas instalaciones para facilitar la funcionalidad del uso de los inmuebles pero, no nos engañemos, éstas son extraordinariamente limitadas para la demanda existente y, aún más, para la que, presumiblemente, va a haber dentro de muy poco años, dado el imparable aumento del porcentaje de personas mayores sobre el total de la población.

En definitiva, es muy probable que incluso el ritmo de las ayudas que se conceden sea muy inferior al de las nuevas necesidades que se plantean, por lo que el problema va a ser cada vez mayor. Esta realidad debiera ser objeto de una profunda reflexión. Así, por ejemplo, una línea de investigación que deberían emprender los responsables públicos que diseñan los programas de ayudas que facilitan la instalación de ascensores en inmuebles plurifamiliares en altura, es la evolución de la población por razón de su longevidad y discapacidad y, de acuerdo con ello, hacer previsiones para facilitar en un futuro inmediato a ese amplio sector de población que padece dificultades para entrar o salir de su casa, una alternativa. De lo contrario, la situación tiene todos los visos de agravarse ostensiblemente.

Llegados a este punto es momento de describir el objetivo de este Informe Especial. Se trata de ofrecer al Parlamento de Andalucía y a la ciudadanía en general una visión monográfica sobre la entidad, dificultades y posibles soluciones al problema que supone que, más del 50% de los edificios existentes en Andalucía de tres o más plantas destinados a viviendas, carecen de ascensores. Esta afirmación, por sorprendente que pueda resultar, es completamente cierta a tenor de los datos que vamos a

comentar y, como se comprobará, no es muy distinta de la que acontece en el resto de España.

Concretamente, en nuestra Comunidad Autónoma, de un total de 1.154.911 inmuebles con tres o más plantas, 568.384 viviendas están dotadas de ascensor y 580.761 carecen de esta instalación<sup>1</sup>. Si tenemos en cuenta que la ocupación media por vivienda en Andalucía es de 3,04 personas, el total de la población afectada ascendería a más de 1.765.513 personas.

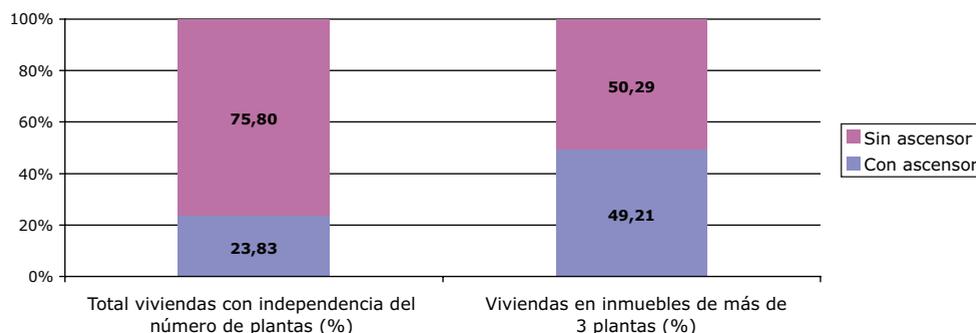
### Andalucía, número total de viviendas situadas en inmuebles con 3 o más plantas existentes en la Comunidad Autónoma.

	Viviendas	Población afectada
TOTAL	1.154.911	
Con ascensor	568.384	1.727.887
Sin ascensor	580.761	1.765.513
No es aplicable (*)	5.766	

(\*) Alojamiento y edificios no destinados

La inexistencia de estas instalaciones dificulta siempre, condiciona

#### Andalucía: Viviendas situadas en edificios con 3 o más plantas



1 INE, Censo de Población y Viviendas 2001

con frecuencia y, en bastantes supuestos, impide, que las personas mayores y las discapacitadas se desenvuelvan en su vida cotidiana con un mínimo de calidad de vida.

Además, para esta Institución se trata de una cuestión íntimamente relacionada con las exigencias que debe cumplir toda vivienda para que, de acuerdo con los estándares actuales, pueda considerarse, conforme al art. 47 de la Constitución (CE), digna y adecuada. No en vano la recientemente aprobada Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía<sup>2</sup> exige, en su art. 2.3, para que una vivienda pueda ser considerada digna y adecuada, que reúna determinados requisitos y entre ellos, «que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales».

Dada la dimensión que el problema adquiere en el parque residencial andaluz, creemos que ya no es una cuestión de sensibilidad, aunque sin ésta no es posible poner en marcha una política pública comprometida, sino que afrontar esta realidad ha pasado a constituir una necesidad acuciante que es preciso abordar o, de lo contrario, nos vamos a encontrar con un panorama realmente dramático. Esto porque al sector de la población discapacitada es necesario añadir el aumento de la edad vegetativa y, con éste, la aparición de distintas discapacidades en las personas mayores, lo que va a traer consigo un mayor número de personas con movilidad reducida con todas las consecuencias personales, sociales y sanitarias que ello conlleva, que van a vivir aisladamente o con serias dificultades de relación.

---

2 Publicada en el BOJA núm. 54, de 19 de Marzo de 2010.

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO



## 2. RÉGIMEN JURÍDICO

### 2.1. *Los derechos afectados.*

Dar una respuesta adecuada a la cuestión que nos ocupa, por parte de los poderes públicos y de la sociedad, constituye una obligación que deriva del contenido normativo de diversos preceptos constitucionales y estatutarios.

Así, no podemos obviar que cuando hablamos de dignidad y adecuación de la vivienda y consideramos la accesibilidad como garantía del disfrute de una serie de derechos constitucionales, estamos pensando no sólo en el mencionado art. 47 CE, sino también en el 49 que, para hacer realidad las previsiones del art. 14, en lo que concierne a las personas con discapacidad, prevé la obligación de los poderes públicos de realizar «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».

También, como principio rector de la política social y económica, el art. 50 CE prevé que los poderes públicos promoverán, para las personas de la tercera edad y con independencia de las obligaciones familiares, «su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio».

En fin, recordando que nuestra Norma Suprema constituye un marco de referencia no sólo para los poderes públicos, sino también para la sociedad, el art. 9, aptdo. 1, dice de forma que deja poco lugar a la duda que «los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico», e insistiendo en lo que son pilares del modelo social de la Constitución, establece en el aptdo. 2 de este mismo precepto que «Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social».

Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía (Ley Orgánica 2/2007, de 19 de Marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía), después de, básicamente, reiterar el contenido del mencionado apartado 2 del art. 9 CE, fija en su art. 10.1, entre otros objetivos básicos, los siguientes:

«14. La cohesión social, mediante un eficaz sistema de bienestar público, con especial atención a los colectivos y zonas más desfavorecidos social y económicamente, para facilitar su integración plena en la sociedad andaluza, propiciando así la superación de la exclusión social.

15. La especial atención a las personas en situación de dependencia.

16. La integración social, económica y laboral de las personas con discapacidad».

Al mismo tiempo, en lo que se refiere a los derechos, reconoce en el art. 19 que «Las personas mayores tienen derecho a recibir de los poderes públicos de Andalucía una protección y una atención integral para la promoción de su autonomía personal y del envejecimiento activo, que les permita una vida digna e independiente y su bienestar social e individual, así como a acceder a una atención gerontológica adecuada, en el ámbito sanitario, social y asistencial, y a percibir prestaciones en los términos que establezcan las leyes». En el art. 23.1 «Se garantiza el derecho de todos a acceder en condiciones de igualdad a las prestaciones de un sistema público de servicios sociales».

Respecto de las personas con discapacidad, el art. 24 prevé que «tienen derecho a acceder, en los términos que establezca la ley, a las ayudas, prestaciones y servicios de calidad con garantía pública necesarios para su desarrollo personal y social».

Finalmente, el Estatuto de Autonomía fija, entre otros, los siguientes principios rectores de las políticas públicas en el art. 37:

«3. El acceso de las personas mayores a unas condiciones de vida digna e independiente, asegurando su protección social e incentivando el envejecimiento activo y su participación en la vida social, educativa y cultural de la comunidad.

4. La especial protección de las personas en situación de dependencia que les permita disfrutar de una digna calidad de vida.

5. La autonomía y la integración social y profesional de las personas con discapacidad, de acuerdo con los principios de no discriminación, accesibilidad universal e igualdad de oportunidades, incluyendo la utilización de los lenguajes que les permitan la comunicación y la plena eliminación de las barreras».

A la vista de todo ello y teniendo en cuenta el papel que el Capítulo IV (que lleva por rúbrica "Garantías", del título I del Estatuto de Autonomía, donde se regulan los derechos sociales, deberes y políticas públicas), atribuye al Defensor del Pueblo Andaluz, en el art. 41, esta Institución, estimando que nos encontramos ante un problema de cuya solución depende, en gran medida, el acceso y el disfrute de diversos derechos para un amplio sector de la ciudadanía, ha considerado que sería de interés, como Comisionado del Parlamento de Andalucía, realizar el presente Informe Especial.

## ***2.2. La exigencia de instalación de ascensores en edificios de viviendas plurifamiliares en altura de nueva construcción.***

Siempre que hablamos de accesibilidad es preciso tener en cuenta la doble perspectiva de análisis a que obliga la normativa vigente.

De un lado, estaría la vinculación de la norma con los nuevos edificios que se proyectan. Se trata de una obligación legal fácilmente asumible, habida cuenta de que en el proyecto técnico de edificación es imprescindible incluir las prescripciones técnicas a las que obliga la normativa en vigor.

El cumplimiento de esa exigencia por parte de los proyectos pasa por los controles del visado colegial y, sobre todo, de la autorización administrativa en que consiste el otorgamiento de la licencia urbanística. Además, una vez realizada la obra, es preciso la obtención de la licencia de ocupación o utilización<sup>3</sup>. En ambas autorizaciones va a ser preciso tener en cuenta la observancia de la normativa técnica aplicable, concretamente del 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<sup>4</sup> (en adelante RAIUETA).

Esto, por cuanto la exigencia de estas normas es frecuente que se incorpore de una u otra manera a las ordenanzas de la edificación. El propio RAIUETA, en su art. 2.1, ya establece que sus disposiciones serán

---

3 Según se trate de una vivienda o de otros usos inmobiliarios, de acuerdo con las previsiones del Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 66, de 7 de Abril de 2010).

4 Publicado en el BOJA núm. 140, de 21 de Julio de 2009.

de aplicación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por persona física en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte y, de manera singular, prevé que tales previsiones deberán estar presentes en: «a) la redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.»

Por tanto, podemos concluir que, sobre la exigencia de la aplicación de la normativa en vigor y en lo que concierne a la obligatoriedad de que los nuevos edificios cuenten con estas instalaciones, no cabe sino exigir su cumplimiento disponiendo los poderes públicos de instrumentos eficaces para ello<sup>5</sup>.

Así las cosas, tenemos que, de acuerdo con el art. 106.2, aptdo. b) RAIUETA, es obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio de dos plantas sobre rasante, con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea su número de viviendas. Además, este mismo precepto, en su apartado 2.a), establece que «En los edificios de dos plantas sobre la rasante, con un número igual o inferior a seis viviendas, se reservará el espacio estructural correspondiente para posibilitar la instalación futura de un ascensor accesible, a cuyos efectos se recogerán en la documentación relativa al proyecto de ejecución tanto los elementos estructurales previstos como los cambios de distribución de los espacios que precise su instalación».

Esta normativa viene a derogar el art. 5 de la Orden de 21 de Julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio<sup>6</sup>, que establecía, respecto de las Viviendas Protegidas, que era «obligatoria la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre la rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores exigencias», y queda sin efecto a la vista de que, como hemos comentado, el RAIUETA va más lejos al exigir la instalación de ascensor, en determinados supuestos, para edificios de dos o más plantas.

---

5 El régimen sancionador en el ámbito de la accesibilidad viene establecido en el Título IX arts. 67 y ss. de la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. Asimismo, es preciso tener en cuenta la Disposición Final cuarta de la Ley 5/2010, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía que ha reformado parcialmente el texto legal antes mencionado.

6 Orden de 21 de Julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas (BOJA núm. 54, de 4-8-2008).

### 2.3. El parque residencial heredado.

Hasta aquí el régimen jurídico básico de obligatoriedad de instalación de ascensores en nuevos edificios, pero ¿qué ocurre con el parque inmobiliario preexistente a la entrada en vigor del RAIUETA?

La respuesta a este interrogante nos lleva a un análisis de la problemática de la accesibilidad más complejo y motiva la realización de este Informe Especial: se trata de valorar cómo podemos adaptar la realidad de un amplísimo parque de vivienda residencial, de tres o más plantas o de dos con al menos seis viviendas, a la exigencia de accesibilidad que se deriva del nuevo régimen jurídico establecido por el RAIUETA.

Desde luego, el Decreto que comentamos, aunque contempla un plazo de 9 años para la adaptación de la realidad existente a la exigencia de su normativa, podríamos decir que es ambicioso en su objetivo final ya que prevé que en el año 2019 estén adaptados, entre otros inmuebles e instalaciones, todos los edificios públicos o privados<sup>7</sup>. Tal previsión se hace con independencia de que todo edificio que afronte una reforma que deba conllevar adaptarse a las previsiones del Decreto obviamente deberá tener en cuenta sus prescripciones<sup>8</sup>.

Por supuesto se trata de un objetivo que debía ser afrontado, con independencia de lo regulado en este Decreto, por cuanto hemos partido de la consideración de que la adaptación del parque residencial a las exigencias que demanda la accesibilidad, como condición para garantizar la dignidad y la adecuación de las viviendas, es una necesidad vital para las personas afectadas que necesita una respuesta comprometida de los poderes públicos. Lo que ocurre es que ha pasado a ser una obligación legal, si bien no escalonada temporalmente, en cuanto que tales poderes públicos deben orientar sus políticas de adaptación funcional de la vivienda a hacer posible que en el horizonte del 2019 las viviendas edificadas en altura en Andalucía (en realidad, todos los edificios públicos o privados) puedan ser por fin accesibles para todas las personas residentes en las mismas. Ello

---

7 Este precepto, textualmente, dice: «Disposición final primera. Calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes. Las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de Enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables».

8 Ello a salvo de los supuestos y con los condicionantes previstos en la Disposición Adicional Primera del RAIUETA. Asimismo, deberá tenerse en cuenta en las reformas que se aborden el concepto de "ajuste razonable", contemplado en el apartado 5 del art. 3 RAIUETA.

«siempre que sean susceptibles de ajustes razonables», tal y como reza la Disposición Final Primera del RAIUETA.

Mientras llega ese objetivo, el panorama con el que nos encontramos es con decenas y decenas de miles de viviendas con un grave problema de accesibilidad, sobre las que no existe obligación legal inmediata de supresión de esta barrera, sino diferido al horizonte temporal ya comentado, lo que hace que en la práctica no se visualice la adaptación de los inmuebles privados como una obligación a corto o medio plazo.

Ya hemos adelantado que la inmensa mayoría de las viviendas de tres o más plantas sin ascensor tienen por destinatarias a personas y unidades familiares que, por motivos obvios, no se encuadran en el sector de población con mayor nivel económico, aunque ello, por supuesto, no siempre es así, ya que no era una obligación contar con estas instalaciones y encontramos edificios de estas características en todos los barrios de nuestras ciudades y, por supuesto, en los céntricos.

Tal vez, como hecho diferencial de interés a la hora de valorar la situación, se debe tener en cuenta que existe un número importante de inmuebles de segunda residencia que, pese a tener o exceder el mencionado número de plantas, carecen de ascensor.

Este tipo de inmuebles no es que planteen un problema menor para las personas con movilidad reducida, lo que sí ocurre es que la prioridad de los poderes públicos tiene que ser, necesariamente, abordar el problema en los inmuebles sin ascensor que se utilizan como viviendas principales o como lugar de residencia habitual.

Pues bien, volviendo al parque inmobiliario de viviendas principales, que es el que estamos contrastando en este Informe, es difícil, si no imposible, afrontar para miles de personas y familias el reto de su adaptación a la accesibilidad porque, sencillamente, no poseen los medios para asumir los costes de las obras e instalaciones necesarias.

Pero es que, además, nos vamos a encontrar en demasiadas ocasiones con la limitación que supone, pese a los avances conseguidos, las previsiones contenidas en la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), para que una Comunidad de Propietarios asuma la supresión de barreras y la instalación de un ascensor.

En efecto, en las sucesivas modificaciones de la LPH se ha ido disminuyendo el quórum necesario para exigir que se afronten las obras que faciliten la accesibilidad a los inmuebles y, de manera más concreta, para la instalación de ascensores.

La situación, desde el punto de vista legal, actualmente de acuerdo con el segundo párrafo del art. 17.1ª LPH<sup>9</sup>, prevé que:

«El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.»

Ahora bien, según el párrafo tercero de este mismo precepto, cuando «la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación». Debe tenerse en cuenta, a estos efectos, lo que establece el penúltimo párrafo del art. 17.1ª LPH<sup>10</sup>.

En conclusión, para exigir la instalación de ascensor es necesaria esa doble mayoría de tres quintas partes que se menciona en el precepto. Ahora bien, si la instalación del ascensor o la ejecución de obras tiene por «finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía», basta con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Este quórum resulta innecesario y, por tanto, la Comunidad deberá asumir la obligación de suprimir las barreras, en todo caso, cuando nos encontramos ante el supuesto del art. 10.2 LPH<sup>11</sup>, cuyo tenor literal es

- 
- 9 El art. 17.1ª LPH ha quedado así redactado conforme a la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
  - 10 El contenido del citado párrafo es el siguiente: «A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».
  - 11 El contenido íntegro del art. 10 LPH (cuya última modificación fue por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de los Discapacitados) es el siguiente:

como sigue:

«Asimismo, la Comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes».

Entendemos que la obligación de asumir por parte de la Comunidad la supresión de barreras que contempla el art. 10.2 LPH, teniendo en cuenta que sólo se refiere a «Dispositivos mecánicos y electrónicos relacionados con la comunicación exterior» y a obras destinadas a facilitar la accesibilidad a elementos comunes, no incluye la instalación de ascensores que, de manera expresa, están contemplados en el art. 17 LPH que establece en su párrafo tercero que lo previsto en este precepto es «sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 10 y 11 de esta Ley.»

La interpretación que mantenemos en el sentido de que no sería de aplicación a una solicitud de instalación de ascensores por parte de personas mayores y/o discapacitadas, sino que se refiere a obras o instalaciones de menor entidad, se corrobora con la previsión de limitación de tres mensualidades ordinarias de los gastos comunes como límite a esta obligación, que las Comunidades deben de asumir, a petición de las personas afectadas y al margen de que obtengan o no un quórum determinado.

---

«1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

En conclusión, entendemos que es preciso conseguir el quórum previsto en el art. 17 LPH para exigir la instalación de un ascensor en un inmueble que no lo posea y que las previsiones del art. 10 LPH están destinadas a otro tipo de obras u otras instalaciones.

Por tanto, la existencia de cualquiera de las personas en las situaciones descritas en el art. 10.2 LPH (es sintomático que a estos efectos equipare a las personas discapacitadas a las que tienen 70 años) es determinante para que la Comunidad de Propietarios tenga que afrontar la supresión de barreras.

Finalmente, es posible exigir la eliminación de barreras sin obtener las mayorías comentadas, y aunque la obra o instalación supere la cuota trimestral de las cuotas de la Comunidad. Nos referimos al supuesto contemplado en la Ley 15/1995, de 30 de Mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad<sup>12</sup>.

En los supuestos contemplados en esta Ley, y para las obras previstas en su art. 1.2 (en el que se mencionan expresamente los ascensores), las personas con discapacidad pueden exigir su ejecución aún en el caso de no obtener el quórum mencionado anteriormente. Sin embargo, en el caso de la que la Comunidad manifieste su oposición a las obras de adecuación, o no acepte las soluciones alternativas propuestas, según el art. 6.1 de esta Ley, «el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil». Ahora bien, en estos supuestos de acuerdo con el art. 7 de la Ley que comentamos:

«Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.»

El problema que plantea esta alternativa es que, aun en el caso de obtener una sentencia favorable, de acuerdo con el art. 7 de la Ley, «Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de

---

<sup>12</sup> Esta Ley 15/1995, de 30 de Mayo (publicada en el BOE núm. 129, de 31 de Mayo de 1995), considera en su art. 2.1 como beneficiarios de las medidas previstas en la misma a «quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas».

sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente. Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana».

Por tanto, si la persona discapacitada no posee medios suficientes, la obtención de una sentencia judicial favorable no resuelve el problema.

Y, desde luego, si entendemos que la instalación de un ascensor entra dentro de los supuestos de la Ley 15/1995, es difícil pensar que una persona discapacitada, con cargo a su patrimonio, pueda o deba financiar la instalación de un ascensor que, además, va a beneficiar a toda la Comunidad.

Por último, es preciso tener en cuenta que junto a los preceptos de la LPH, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía<sup>13</sup> (en adelante LOUA), y en virtud de ésta, del planeamiento urbanístico, también habrá que tener presente las normas del Código Civil y del Código Técnico de la Edificación. Así, en una diversidad de supuestos, según la respuesta que hemos tenido de los Ayuntamientos y la propia experiencia de las quejas tramitadas en esta Institución, es posible autorizar la instalación de ascensores flexibilizando la regulación de las condiciones para su ejecución en el PGOU, y siempre con la autorización preceptiva de la Comunidad de Propietarios o de una Resolución judicial habilitante, es lo cierto que las exigencias de las normas del Código Técnico de Edificación y del Código Civil imposibilitan una solución legal a las necesidades de contar con esta dotación imprescindible en los inmuebles, toda vez que las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

No sabemos hasta qué punto y en qué supuestos se podría modificar la norma técnica de edificación y el propio Código Civil para facilitar la ejecución de estas instalaciones, pero creemos que de la misma manera que se han podido abordar modificaciones de la LPH y de las normas de planeamiento para facilitar el que los inmuebles cuenten con este servicio para dotarlos de la funcionalidad necesaria, tal vez sea posible en determinados supuestos y con observancia de las prescripciones técnicas y cautelas precisas, que en un futuro se pueda abordar una modificación de tales normativas que facilite este objetivo, lo que propiciaría que un gran sector de la población pudiera disfrutar en plenitud de sus derechos constitucionales y estatutarios.

---

13 El art. 172.4 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que «Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones».

### **3. LA DIMENSIÓN SOCIAL DEL PROBLEMA**



### 3. LA DIMENSIÓN SOCIAL DEL PROBLEMA

#### 3.1. Datos sobre la encuesta del INE sobre Discapacidades de 2008.

En la *Encuesta sobre Discapacidades, Autonomía personal y situaciones de Dependencia 2008*<sup>14</sup> se contabilizan las personas afectadas por alguna discapacidad en España a partir de la edad de 6 años. Por tanto, es preciso descontar de la población total, que es de 46.157.822, la cantidad de 2.786.408 que es la población de menos de 6 años existente en nuestro país.

De acuerdo con ello, las cifra de población sobre la que se realizó la encuesta fue de 43.371.414 personas a nivel nacional y 7.653.677 a nivel andaluz. De ésta, el total de personas con discapacidad en España era de 3.787.500 personas y 716.200 en Andalucía.

Intentando acercarnos más al perfil de las personas que pueden resultar más afectadas por la inexistencia de ascensores en viviendas edificadas en altura, es preciso tener en cuenta las personas discapacitadas con problemas de movilidad.

Cuando vemos la cifra que arroja la encuesta que comentamos, nos encontramos con la enorme incidencia que la discapacidad afectante a la movilidad tiene en relación con el total de las personas discapacitadas ya que a nivel nacional llega al 67,17% y a nivel andaluz estaríamos en el 69,76%.

---

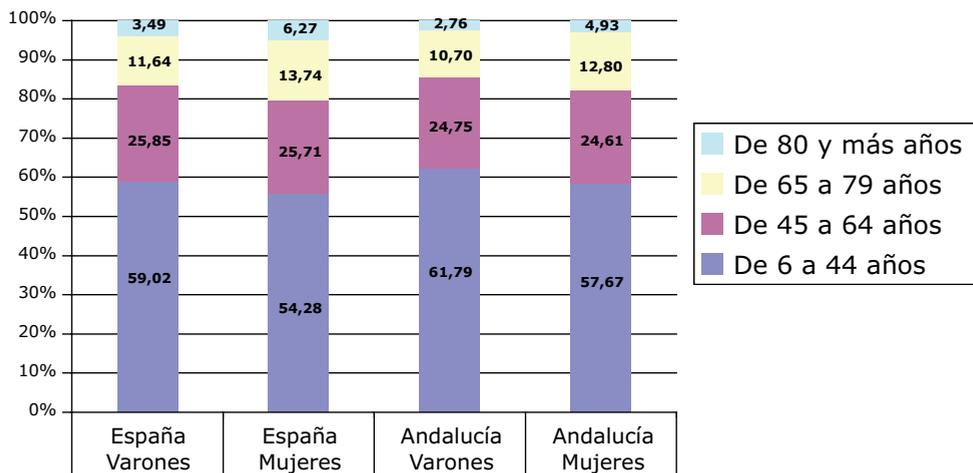
14 *Encuesta sobre Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia (EDAD2008)*. El contenido de los datos del INE se pueden encontrar en la siguiente página web: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t15/p418&file=inebase&L=0>.

La información estadística que ofrecemos en estas páginas la hemos extraído de los datos de esta Encuesta y de los ofrecidos, también por el INE, en la información sobre el Censo de Población y Viviendas de 2001.

## Distribución de población, según edad, en España y Andalucía.

		España	Andalucía
Varones	De 6 a 44 años	12.637.895	2.344.568
	De 45 a 64 años	5.535.969	939.067
	De 65 a 79 años	2.491.941	406.117
	De 80 y más años	746.360	104.586
	Total > 5 años	21.412.165	3.794.338
Mujeres	De 6 a 44 años	11.919.711	2.231.539
	De 45 a 64 años	5.644.914	952.057
	De 65 a 79 años	3.017.199	495.092
	De 80 y más años	1.377.425	190.651
	Total > 5 años	43.918.498	7.738.678
Ambos sexos	De 6 a 44 años	24.557.606	4.576.107
	De 45 a 64 años	11.180.883	1.891.124
	De 65 a 79 años	5.509.140	901.209
	De 80 y más años	2.123.785	295.237
	Total > 5 años	43.371.414	7.663.677
	De 0 a 5 años	2.786.408	538.543
TOTAL	POBLACIÓN	46.157.822	8.202.220

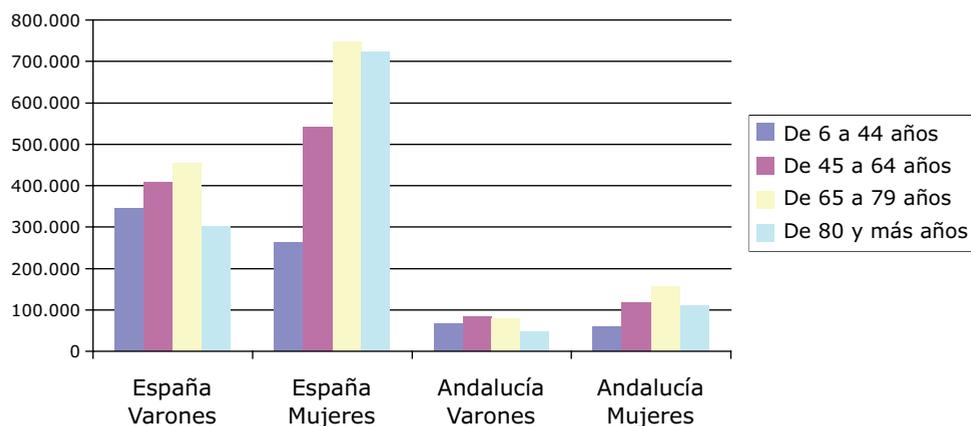
### Distribución de la población en España y Andalucía



### A. Personas con discapacidad, según edad, en España y Andalucía.

		España		Andalucía	
		Población	%	Población	%
Varones	De 6 a 44 años	345.400	2,73%	66.000	2,82%
	De 45 a 64 años	409.100	7,39%	84.300	8,98%
	De 65 a 79 años	454.800	18,25%	78.100	19,23%
	De 80 y más años	301.900	40,45%	46.900	44,84%
	Total Varones	1.511.200	7,06%	275.300	7,26%
Mujeres	De 6 a 44 años	263.100	2,21%	59.100	2,65%
	De 45 a 64 años	542.800	9,62%	115.900	12,17%
	De 65 a 79 años	746.500	24,74%	155.100	31,33%
	De 80 y más años	723.900	52,55%	110.800	58,12%
	Total Mujeres	2.276.300	10,37%	440.900	11,39%
Ambos sexos	De 6 a 44 años	608.500	2,48%	125.100	2,73%
	De 45 a 64 años	951.900	8,51%	200.200	10,59%
	De 65 a 79 años	1.201.300	21,81%	233.200	25,88%
	De 80 y más años	1.025.800	48,30%	157.700	53,41%
	Total ambos sexos	3.787.500	8,73%	716.200	9,35%

#### Personas discapacitadas en España y Andalucía

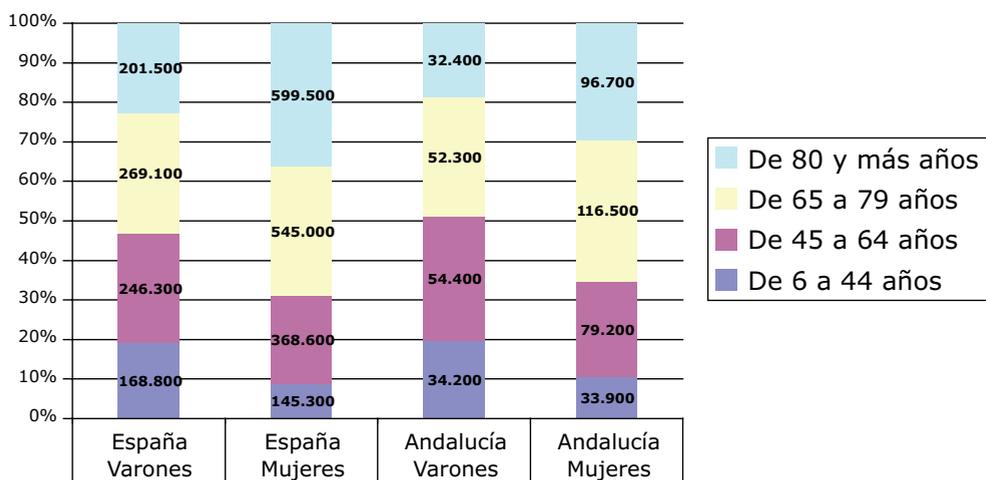


## B. Personas discapacitadas con problemas de movilidad, según edad, en España y Andalucía.

		España		Andalucía	
		Población	% (1)	Población	% (1)
Varones	De 6 a 44 años	168.800	48,87%	34.200	51,82%
	De 45 a 64 años	246.300	60,21%	54.400	64,53%
	De 65 a 79 años	269.100	59,17%	52.300	66,97%
	De 80 y más años	201.500	66,74%	32.400	69,08%
	Total Varones	885.700	58,61%	173.300	62,95%
Mujeres	De 6 a 44 años	145.300	55,23%	33.900	57,36%
	De 45 a 64 años	368.600	67,91%	79.200	68,33%
	De 65 a 79 años	545.000	73,01%	116.500	75,11%
	De 80 y más años	599.500	82,82%	96.700	87,27%
	Total Mujeres	1.658.400	72,86%	326.300	74,01%
Ambos sexos	De 6 a 44 años	314.100	51,62%	68.100	54,44%
	De 45 a 64 años	614.900	64,60%	133.600	66,73%
	De 65 a 79 años	814.100	67,77%	168.800	72,38%
	De 80 y más años	801.000	78,09%	129.100	81,86%
	Total ambos sexos	2.544.100	67,17	499.600	69,76%

(1) % en relación al total de personas discapacitadas en cada grupo de edad, de acuerdo con los datos del gráfico anterior "Personas con discapacidad, según edad, en España y Andalucía".

### Personas discapacitadas con problemas de movilidad, España y Andalucía



Cuando hablamos de discapacidad que afecta a la movilidad, los datos ponen de manifiesto la mayor incidencia de este tipo de discapacidad en la mujer frente al hombre. Y es que nos encontramos con que, a nivel nacional, el 58,61% de los hombres sufren este tipo de discapacidad frente al 72,86% en el caso de las mujeres. En la Comunidad Autónoma de Andalucía el porcentaje de hombres con discapacidad que afecta a la movilidad es del 62,95% frente al 74,01% en las mujeres.

Además de la mayor longevidad de la mujer, parece que determinadas enfermedades, que inciden en la movilidad, afectan más a la mujer que al hombre. Así, en esta encuesta se pone de manifiesto que del total de las personas discapacitadas, un 20,2% en el caso de los hombres y un 40,4% en el de la mujeres están afectadas por artritis/artrosis (INE, base, Informe sobre Discapacidad, 2008).

Con todos estos datos y el gran número de viviendas con barreras existentes en nuestro país, no es extraño que un 25% de las 305.400 personas que han tenido que cambiar de domicilio por motivo de discapacidad, una cuarta parte lo haya hecho por encontrar barreras de acceso a su domicilio.

Pero es que, además, según los datos de la encuesta que comentamos en relación con las disfuncionalidades existentes en viviendas y edificios, un 33,7% de los hombres y 49,6% de las mujeres encontraban dificultades de movilidad por la existencia de escaleras en el inmueble, un 11,7 y 17,4 respectivamente en el portal de acceso a la casa, incluso en el mismo ascensor 5,6% de los hombres y un 8,3% de las mujeres discapacitadas tenían dificultades para su uso.

### ***3.2. La pertinencia de género en las intervenciones destinadas a dotar de accesibilidad a los inmuebles.***

Hemos partido en este Informe de la consideración de que la inexistencia de ascensores en inmuebles de tres o más plantas es un problema de primer orden que afecta negativamente al desenvolvimiento de la vida cotidiana de todas las personas que en ellos residen y que dificulta, y con frecuencia obstaculiza, su relación con el resto de la sociedad.

No hemos podido determinar cuántas personas discapacitadas, singularmente con movilidad reducida, residen en estos edificios, ni qué porcentaje de éstas son mujeres.

Ahora bien, sí conocemos que, por sexo, la población discapacitada a nivel nacional era, en el caso de los hombres, 1.511.200 y en el de Andalucía 275.300. En cuanto a las mujeres la cifra ascendía a 2.277.300

en España y 440.900 en Andalucía. De acuerdo con estos datos, podemos afirmar que, aunque lógicamente la discapacidad está presente tanto en hombres como en mujeres, es claro que se está produciendo, por razón del porcentaje de personas afectadas, lo que se ha llamado una «feminización» de la discapacidad, de la misma forma que se habla de «feminización» de la pobreza o de la dependencia.

Esta mayor presencia de mujeres dentro del colectivo de personas discapacitadas, tiene muchísimo que ver con la edad, pues en la medida en que ésta aumenta, también lo hace el porcentaje de personas discapacitadas, tanto en hombres como en mujeres, si bien con mayor incidencia en esta última, teniendo en cuenta además la mayor longevidad de la mujer respecto al hombre.

De acuerdo con ello, cuando los poderes públicos ponen en marcha políticas destinadas a la prestación de ayudas para facilitar la accesibilidad de los inmuebles, con el objetivo de romper los obstáculos que impiden que, conforme a las previsiones del art. 49 CE, las personas discapacitadas puedan disfrutar en plenitud y en condiciones de igualdad de los mismos derechos y libertades que el resto de los ciudadanos, garantizando con ello el contenido esencial del art. 14 CE, deberán tener muy en cuenta que la concesión de estas ayudas se otorgará ponderando que en los inmuebles en los que residan las personas destinatarias de las mismas, se tenga presente el hecho diferencial de que la mayoría de las personas que pertenecen a estos colectivos son mujeres.

Se trataría de evitar, en todo caso, que las políticas públicas de supresión de barreras arquitectónicas en edificios ya construidos, entre ellas las destinadas a la instalación de ascensores, beneficien en un porcentaje igual o mayor a los hombres mayores y/o discapacitados como consecuencia, no sería extraño que estuviera ocurriendo, de no haber tenido en cuenta la realidad de la creciente «feminización» de la discapacidad. Además, es habitual, por el rol que tradicionalmente representa cada uno, el que sean los hombres los que tomen la iniciativa en la mayoría de los proyectos de supresión de barreras que se realizan en el seno de las comunidades de propietarios, lo cual puede incidir en ocasiones en una menor representación de facto de la mujer discapacitada, en las decisiones que se adopten en la comunidad de propietarios.

De acuerdo con ello, creemos que una política sensible a esta realidad debiera:

1. Evaluar con rigor, haciendo los estudios necesarios, la presencia de hombres y mujeres pertenecientes a ambos colectivos en este tipo de viviendas y, según el resultado de esta actuación, fijar criterios y objetivos para ponderar el otorgamiento de las ayudas, de forma que se respete cierta

proporcionalidad basada en el hecho diferencial de la mayor presencia de mujeres mayores y discapacitadas en estos colectivos.

2. Evaluar, retrospectivamente, el porcentaje de hombres y mujeres pertenecientes a ambos colectivos que, hasta la fecha, se han venido beneficiando de estas políticas.

3. Establecer objetivos verificables a corto, medio y largo plazo sobre el número de hombres y mujeres, en similares características, que en periodos temporales concretos, podrían resultar beneficiarios como consecuencia de esas políticas.

4. Realizar periódicamente evaluaciones «ex post» sobre la consecución y/o desviaciones de los objetivos previstos.

En definitiva, no es sostenible socialmente una política de tutela de la igualdad en el acceso a los derechos, bienes y servicios que reconoce el ordenamiento jurídico que, en la práctica, pudiera estar beneficiando igual o más a los hombres mayores y/o discapacitados que a la mujer, en idénticas condiciones, cuando éstas representan la mayor proporción de este colectivo.

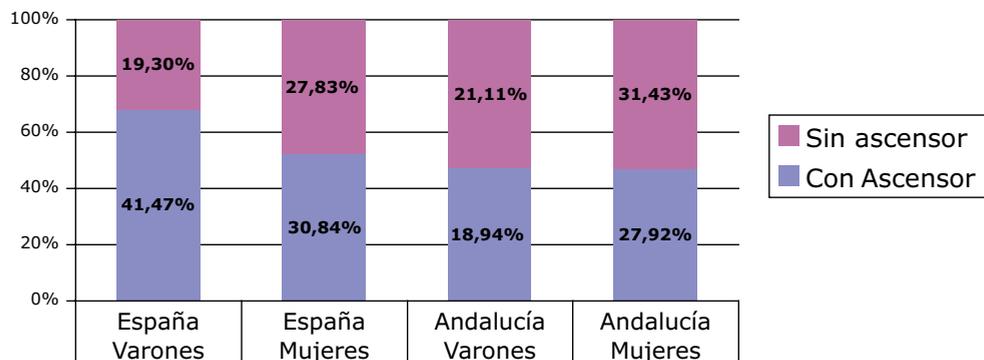
### 3.3. El colectivo de personas mayores de 65 años.

#### Número de personas mayores de 65 años, residentes en viviendas familiares con 3 o más plantas sobre rasante, con o sin ascensor.

		España	%	Andalucía	%
Total	TOTAL	3.754.320	100,00%	451.233	100,00%
	Con ascensor	1.964.019	52,31%	211.456	46,86%
	Sin ascensor	1.769.504	47,13%	237.106	52,55%
	No es aplicable(*)	20.797	0,55%	2.671	0,59%
Varones	TOTAL	1.539.042	40,99%	181.776	40,28%
	Con ascensor	806.186	41,47%	85.461	18,94%
	Sin ascensor	724.714	19,30%	95.271	21,11%
	No es aplicable(*)	8.142	0,22%	1.044	0,23%
Mujeres	TOTAL	2.215.278	59,01%	269.457	59,72%
	Con ascensor	1.157.833	30,84%	125.995	27,92%
	Sin ascensor	1.044.790	27,83%	141.835	31,43%
	No es aplicable(*)	12.655	0,34%	1.627	0,36%

(\*) **No es aplicable:** Alojamientos y edificios no destinados principalmente a viviendas. En la comparativa con el Censo 1991, la categoría correspondiente al año 1991 incluye además los edificios no enlazados con el Censo de Edificios 1990 que se terminaron de construir después de la fecha de referencia del mismo (15 de Octubre de 1990) o a identificaciones incompletas, errores de cobertura, etc.

### Personas mayores de 65 años, residentes en edificios de 3 o más plantas



Con esta información, vemos claramente que, en Andalucía, hay un número superior de personas mayores que viven en edificios de tres o más plantas sobre rasante sin ascensor, que en aquellos que sí poseen esta instalación, ya que la población en el primer caso es de 237.106 personas frente a 211.456 en el segundo.

Además, se confirma también en estos edificios sin ascensor que el total de población femenina, frente a la de los hombres, que reside en ellos es muy superior. En el caso de los hombres es de 95.271 personas y en el de las mujeres, 141.835 personas.

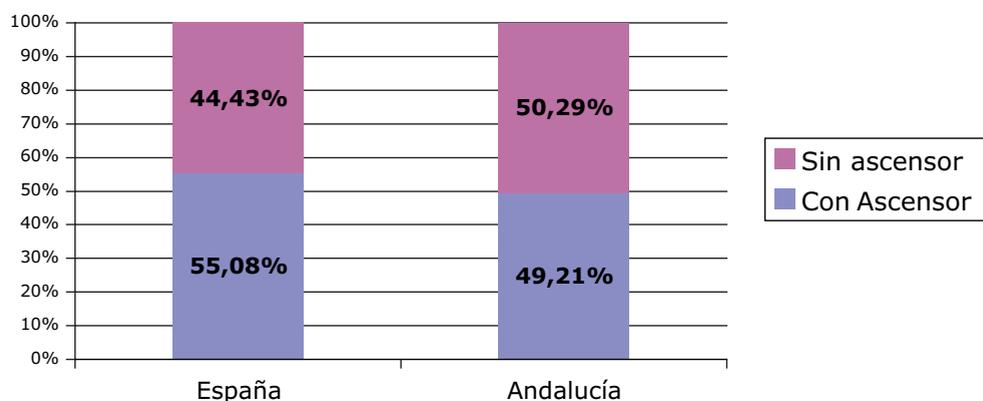
Para que se pueda evaluar la gravedad de la situación es preciso recordar que un 25,88% de las personas comprendidas entre 65 y 79 años, y el 53,41% de las personas mayores de 80, están afectadas por una discapacidad. De estos, en términos globales (ambos sexos), el 72,38% (en el caso de las personas entre 65 y 79 años) y el 81,86% (de las de más de 80 años) son personas discapacitadas con problemas de movilidad en relación con el total de personas discapacitadas.

### 3.4. Población en viviendas principales situadas en edificios de 3 o más plantas sobre rasante.

#### Resultados globales sobre población que vive en viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas, con y sin ascensor.

		España	Andalucía
Total de viviendas		8.944.322	1.154.911
Promedio de ocupantes		2,84	3,04
Con ascensor	Núm. de viviendas	4.926.924	568.384
	%	55,08%	49,21%
	Ocupantes	13.992.464	1.727.887
Sin ascensor	Núm. de viviendas	3.974.156	580.761
	%	44,43%	50,29%
	Ocupantes	11.286.603	1.765.513
No es aplicable	Núm. de viviendas	43.242	5.766
	%	0,48%	0,50%

#### Porcentaje de población que reside en viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas



Suponiendo que pudiéramos extrapolar a los ocupantes de estas viviendas sin ascensor en Andalucía, que son 1.765.513 personas<sup>15</sup>, los datos que poseemos sobre discapacidad en Andalucía, nos encontraríamos con que en estas viviendas estarían residiendo un total de 165.075 personas discapacitadas, resultado de aplicar el 9,35% -que es el porcentaje total de personas de ambos sexos afectadas por discapacidades que reside en Andalucía- al número de ocupantes de las viviendas.

Si lo hacemos por sexo, en el caso de la mujer se trataría del 11,39% frente al 7,26% de los hombres, como ya hemos indicado del total de personas discapacitadas.

Si pensamos en personas discapacitadas con problemas de movilidad, en relación con el total de personas discapacitadas, entonces debemos pensar que 115.156 -que es el resultado de considerar que el 69,76% del total de personas discapacitadas existentes en Andalucía (165.075 personas, según los cálculos de párrafos anteriores)- podrían vivir en estos edificios.

En todo caso, se trata de una extrapolación de los datos arriesgada, por cuanto sabemos que hay bastantes personas -sobre todo con medios económicos- que cambian de domicilio por razón de la discapacidad, por lo que muchas personas discapacitadas residentes en estos inmuebles se marcharon en su día para trasladarse a una vivienda accesible.

---

<sup>15</sup> Resultado de multiplicar el número de viviendas situadas en edificios sin ascensor (580.761 viviendas) por el promedio de ocupantes por vivienda en Andalucía, según el INE, Censo de Población y Viviendas 2001.

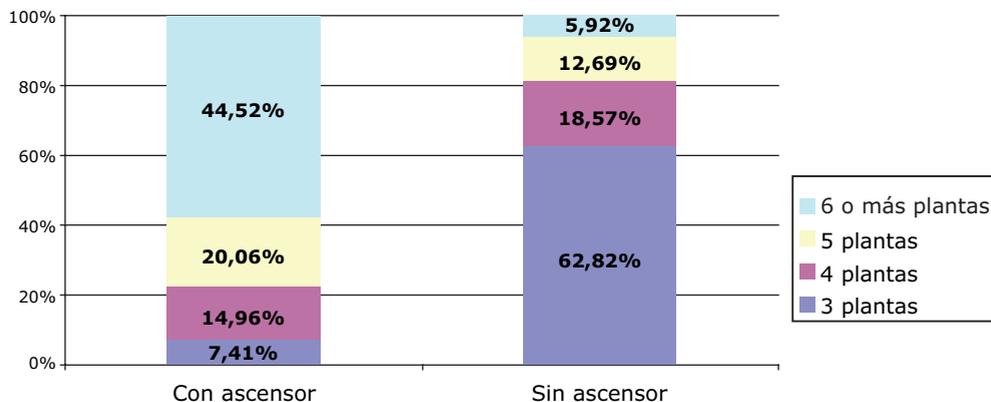
## Número de edificios de 3 o más plantas, destinados principalmente a vivienda. España.

Núm.de Plantas	Total	Con Ascensor			Sin Ascensor		
		Número	% planta (*)	% total (**)	Número	% planta (*)	% total (**)
TOTAL	1.462.541	385.145	26,33		1.077.396	73,67	
3	705.343	28.522	4,04	1,95	676.821	95,96	46,28
4	257.732	57.614	22,35	3,94	200.118	77,65	13,68
5	214.000	77.269	36,11	5,28	136.731	63,89	9,35
6	118.008	66.552	56,40	4,55	51.456	43,60	3,52
7	58.917	50.300	85,37	3,44	8.617	14,63	0,59
8	60.491	57.946	95,79	3,96	2.545	4,21	0,17
9	10.149	9.998	98,51	0,68	151	1,49	0,01
10 o más	37.901	36.944	97,48	2,53	957	2,52	0,07
				26,33			73,67

(\*) % sobre el total de viviendas por planta.

(\*\*) % sobre el total de viviendas (1.462.541)

### España: edificios de 3 o más plantas, destinados a vivienda



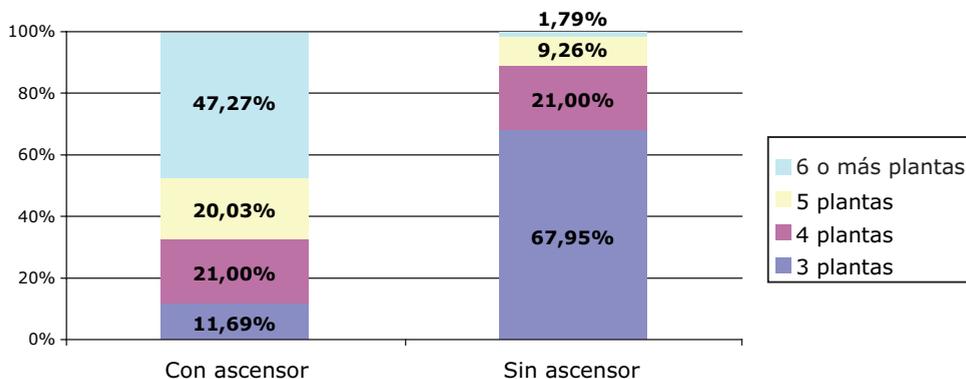
## Número de edificios de 3 o más plantas, destinados principalmente a vivienda. Andalucía.

Núm.de Plantas	Total	Con Ascensor			Sin Ascensor		
		Número	% planta (*)	% total (**)	Número	% planta (*)	% total (**)
TOTAL	202.220	48.011	23,74		154.209	76,26	
3	110.392	5.612	5,08	2,78	104.780	94,92	51,81
4	42.466	10.082	23,74	4,99	32.384	87,26	16,01
5	23.899	9.618	40 ,24	4,76	14.281	59,76	7,06
6	8.925	6.843	76,67	3,38	2.082	23,33	1,03
7	5.169	4.876	94,33	2,41	293	5,67	0,14
8	5.965	5.696	95,49	2,82	269	4,51	0,13
9	720	712	98,89	0,35	8	1,11	0,00
10 o más	4.684	4.572	97,61	2,26	112	2,39	0,06
				23,75			76,24

(\*) % sobre el total de viviendas por planta.

(\*\*) % sobre el total de viviendas (202.220)

### Andalucía, edificios de 3 o más plantas, destinados a vivienda



## **4. LA CASUÍSTICA DEL DÍA A DÍA: ACTUACIONES REALIZADAS POR LA INSTITUCIÓN EN LA MATERIA**



#### **4. LA CASUÍSTICA DEL DÍA A DÍA: ACTUACIONES REALIZADAS POR LA INSTITUCIÓN EN LA MATERIA.**

En la Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz, cada vez con más frecuencia, se vienen presentando quejas en las que las personas afectadas nos trasladan la necesidad de que se instale un ascensor que preste servicio en su vivienda, como condición de su accesibilidad.

En ocasiones, el problema es de difícil solución por cuanto se encuentra el primer obstáculo en la propia Comunidad de Propietarios a la que pertenecen en la que no consiguen el quórum necesario que debe respaldar el acuerdo habilitante para instalar el ascensor con cargo a la Comunidad.

En otros casos, como ya hemos manifestado, ese acuerdo se ha conseguido con el número suficiente que exige la LPH pero todos, muchos o algunos de los miembros de la Comunidad no poseen los medios suficientes para asumir el coste de su ejecución. En bastantes ocasiones se trata de Comunidades en las que con frecuencia los vecinos no pueden afrontar la financiación de las obras, ni siquiera con las ayudas previstas para estos casos.

Además, nos encontramos con inmuebles donde es especialmente necesario que se cuente con estos servicios que garantizan una funcionalidad mínima al edificio, porque el desenvolvimiento de la vida de los vecinos, por sus limitados recursos, se centra en la propia residencia y su entorno.

En ocasiones el problema reviste un dramatismo especial, nos referimos a supuestos, de ello hemos tenido varios ejemplos en quejas presentadas ante esta Institución, en los que los residentes viven en edificios de 6, 7, 8 o más plantas que en su día contaron con ascensor pero que, debido a la falta de una adecuada conservación y mantenimiento, un día dejaron de funcionar e incluso, a veces, la caja del ascensor ha llegado a desaparecer quedando sólo el hueco, lleno de basura, en el que un día estuvo ubicado.

La Comunidad de Propietarios, en la que muchos de sus miembros se encuentran en una situación de pobreza, a veces de exclusión social,

se dirigen una y otra vez a esta Institución solicitando que intervengamos para que la Administración titular de los inmuebles obligue a los vecinos a contribuir a la instalación, conservación y mantenimiento de los ascensores.

Para estos ciudadanos convivir día a día en un inmueble con un perfil marginal, cuando se trata de personas que conocen sus derechos y están dispuestos a asumir sus obligaciones, se convierte en la pesadilla de cada día.

Parece que los poderes públicos y las instituciones nos hemos acostumbrado a que situaciones de este tipo formen parte inevitable de nuestra realidad social. Sin embargo, sabemos, y en muchas ocasiones ha ocurrido, que estas situaciones pueden cambiar desde el compromiso, la tutela social, la participación y, en suma, el esfuerzo colectivo. Este Informe quiere recordar, una vez más, que el inadecuado mantenimiento y conservación del parque residencial andaluz continúa siendo una de las más importantes asignaturas pendientes de una eficiente política pública de protección y tutela del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Con independencia de ello, en el patrimonio residencial privado existe un sinnúmero de supuestos en los que edificios de las características que estamos comentando suponen un obstáculo cotidiano para realizar actividades diarias tan simples como salir o entrar en las viviendas donde la ciudadanía tiene su hogar.

#### ***4.1 Algunos ejemplos de quejas en las que la ciudadanía solicita la instalación de un ascensor.***

En este epígrafe vamos a incluir algunos resúmenes de hechos de quejas recibidas en esta Institución en los que se escenifica la dura realidad que supone vivir cotidianamente en inmuebles que carecen de estas instalaciones. No incluimos los distintos trámites que recibieron las quejas por razones de brevedad, si bien los mismos aparecen reflejados en los distintos Informes Anuales al Parlamento de Andalucía.

Lo que pretendemos aquí es únicamente mostrar los problemas con los que se encuentra la ciudadanía en el día a día, como consecuencia de residir en viviendas sin ascensor.

#### **\* Queja 99/1816. Familia con tres miembros discapacitados que reside en un inmueble sin ascensor.**

La reclamante nos exponía que se encontraba separada y con cinco hijos a su cargo de entre 21 y 16 años. Ella era discapacitada física (65%) y tenía otros dos hijos discapacitados (59% y 100%). Percibía una

pensión de su marido y una pensión no contributiva por su condición de discapacitada, además de otros ingresos por sus hijos. En todo caso, sus ingresos resultaban notoriamente insuficientes para poder atender los gastos que originaban la situación familiar descrita.

Poseía una vivienda, en régimen de acceso diferido a la propiedad, en la Barriada de Las Letanías, sin ascensor, lo que representaba un grave problema de accesibilidad tanto para ella como para su hija discapacitada. Se había dirigido a la Delegación Provincial de Obras Públicas y a EMVISESA planteando la posibilidad de una permuta, pero no había sido posible atender su petición.

También había cursado solicitud de vivienda en la última convocatoria de vivienda de promoción pública en régimen de alquiler, ante la inadecuación de la que poseía, en la Barriada de Pino Montano, pero tampoco había resultado adjudicataria.

**\* Queja 00/1928. El hijo padece crisis asmática cuando accede a la vivienda.**

La interesada nos exponía que vivía en la Barriada Villegas, en un cuarto piso sin ascensor; tenía dos hijos, de 6 y 12 años, a uno de los cuales cuando llegaba a la vivienda le tenía que poner mascarilla para que pudiera respirar. También manifestaba que la convivencia en su casa era pésima, por las malas relaciones que tenía con su marido, pese a lo cual tenían que convivir bajo el mismo techo.

Asimismo, nos decía que había solicitado muchas veces vivienda, habiendo acudido a todas las instancias para exponer su situación, Alcalde, Trabajadora Social, no teniendo resultado alguno, solo su nueva inclusión en la lista de espera de EMVISESA.

La interesada se había personado en esta Institución manteniendo una entrevista con ella, en la que nos había hecho llegar la situación límite en la que se encontraba la familia, fundamentalmente el hijo que padecía crisis asmática que, en algún caso, había presentado un cuadro de especial gravedad.

**\* Queja 00/3492. Los dos miembros de la unidad familiar llevan dos años sin salir a la calle.**

La interesada, con 60 años y una discapacidad reconocida del 65%, acudía a nosotros para exponernos que llevaba dos años sin salir a la calle porque no podía bajar la escalera ya que, tras la última caída que tuvo, la operaron de la rodilla y le había quedado la pierna muy débil, por lo cual le había cogido pánico a bajar y subir, lo que le estaba creando un trauma

psicológico enorme. Los medios que utilizaba para andar por la casa eran muletas, un andador y silla de ruedas, teniendo también la casa adaptada a sus necesidades, pero que todo esto no le ayudaba a subsanar el trance de bajar las escaleras desde un segundo piso, donde vivía.

Seguía exponiéndonos la interesada que, en Mayo del 2000, entregaron la documentación pertinente en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla, suscrita por el entonces Presidente de la Comunidad, relativa a solicitud de ayuda para instalación de ascensor, sin que todavía les hubieran comunicado nada al respecto. Aparte de ella, había dos personas más que eran discapacitadas, mostrando su extrañeza porque aún no se había hecho nada por parte del organismo competente.

**\* Queja 01/720. Vive en un sexto piso y el ascensor no funciona desde hace años.**

La interesada nos exponía que vivía en un piso adjudicado por la Junta de Andalucía hacía unos cinco años. En el bloque nadie pagaba la Comunidad. Nos manifestaba que el ascensor llevaba estropeado aproximadamente año y medio, y nadie quería pagar para arreglarlo. Tenía 67 años y vivía en la sexta planta. Entre otras cosas padecía de hipertensión, hernia discal, etc., adjuntando documentos que lo acreditaban.

Según nos decía la interesada, cuando se estropeó el ascensor ya veía la situación que se iba a crear y entonces formuló solicitud para el cambio de piso a la Junta de Andalucía. Al pasar los meses y no tener noticias de tal solicitud, se personó en la sede de la Delegación Provincial de Obras Públicas donde le dieron una lista de pisos y personas que querían cambios, visitaron algunos de ellos en la misma situación que el suyo, sin ascensor. *"Y los otros ¿quién va a querer subir un sexto diariamente por las escaleras?"*.

Volvió a explicar lo que ocurría a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, donde se le informó que, si nadie quería cambiarse con ella, no podían hacer nada.

**\* Queja 01/1448. El ascensor no funciona en inmueble de ocho plantas.**

Se trata de un bloque de viviendas sociales que construyó la Junta de Andalucía y en el que viven las familias en régimen de alquiler. Según el Presidente de la comunidad de vecinos del bloque, *"el problema radica en que la compañía de seguros dice que no asume el arreglo si la Junta de Andalucía no firma previamente un documento."*

La situación era bastante complicada si se tiene en cuenta que se trata de un bloque de ocho pisos de altura, en el que viven varios pensionistas que no se atrevían a bajar por temor a las escaleras, así como un discapacitado que utilizaba silla de ruedas y que llevaba dos meses y medio sin poder salir a la calle.

**\* Queja 01/2178. Le amputaron una pierna y vive en un tercero sin ascensor.**

Los interesados nos exponían que eran un matrimonio de 71 y 69 años, que vivían solos en un piso de alquiler por el cual pagaban 35.000 ptas. más 4.000 ptas. de comunidad, percibiendo una paga muy pequeña. Recibían ayuda de una Auxiliar de Asuntos Sociales y, aunque estaban atendidos, su problema era más grave.

Así, nos decían que al marido le habían amputado una pierna y que tenía una parálisis en el otro lado, vivían en un tercer piso sin ascensor, con lo cual no podía salir a la calle. Habían solicitado vivienda en muchas ocasiones, pero hasta ahora no le habían adjudicado ninguna. Solicitaban una vivienda en planta baja.

**\* Queja 01/3630. Tiene una hija con 87% de discapacidad y vive en un tercero sin ascensor.**

La interesada nos exponía que tenía una hija de 29 años, enferma y muy gruesa, con un 87% de discapacidad. Vivían en un tercer piso sin ascensor en un bloque en ruinas, en el que solo vivía ella por haberse marchado los demás vecinos, estando su vivienda en muy mal estado.

Continuaba diciéndonos que no podía irse a otra vivienda pues no podía pagar el alquiler de un piso ya que estaban muy caros y su marido sólo trabajaba 6 o 7 meses al año. Asimismo, nos decía que ella también estaba enferma del corazón, artrosis en las rodillas, varias intervenciones quirúrgicas, diabetes, etc.

Había acudido tanto al Ayuntamiento de Cádiz como a la Junta de Andalucía a solicitar vivienda, pero no había obtenido una respuesta favorable.

**\* Queja 02/627. Se asfixia, viven en segundo sin ascensor. Su mujer es discapacitada.**

El interesado nos exponía que el 24 de Abril de 2001 sufrió una "angina de reposo con dos episodios de fibrilación ventricular y estenosis aórtica severa", por lo que tuvo que ser intervenido quirúrgicamente para implantarle una válvula aórtica de tipo mecánica.

A consecuencia de ello, y por residir en una segunda planta sin ascensor, necesitaba ayuda para poder subir las escaleras, dado que el esfuerzo realizado le provocaba asfixia. Asimismo, su esposa tenía reconocida una discapacidad del 45% por problemas en la columna vertebral.

Nos manifestaba que por su vivienda pagaba un alquiler medio de 159,13 euros (26.000 ptas.) mensuales, residían 4 personas y tenía reconocida una incapacidad permanente total, por lo que cobraba una pensión mensual de la Seguridad Social de 423,18 euros (69.143 ptas.).

Por último, nos decía que había solicitado ante el Patronato Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Cádiz, una vivienda acorde con su discapacidad física, esto es, situada en planta baja o con ascensor.

**\* Queja 02/1733. La normativa urbanística impide que puedan instalar un ascensor.**

El reclamante, en representación de una Comunidad de Propietarios, nos exponía su disconformidad con la negativa del Ayuntamiento a conceder licencia de obras a la Comunidad de Propietarios para la instalación de un ascensor en el edificio en el que residía y ello, a pesar de haberles sido concedida una subvención con tal destino por parte de la Junta de Andalucía. Y añadía, textualmente, lo siguiente:

*"Consideramos la existencia de una situación contradictoria, pues el espíritu de la Orden por la que se establece y regulan ayudas destinadas a las Comunidades de Propietarios de edificios de viviendas para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas, es facilitar su instalación, evitando de esta forma el hecho de que muchos de nuestros mayores deban de renunciar a sus viviendas por no estar adecuadas a sus circunstancias; de otro lado se encuentran las Normas Urbanísticas del Plan General, en su artículo 6.43 «Dimensiones de los patios de luces cerrados» que ponen impedimentos a dicha instalación como ha ocurrido en nuestra Comunidad de Propietarios, basándose el Ayuntamiento en dicho artículo al negar la licencia de obras para la ejecución del proyecto, siendo el ojo de patio el único lugar que disponemos para la instalación del ascensor.*

**\* Queja 02/4226. Solicita que se flexibilice la norma urbanística para instalar un ascensor en un edificio de cuatro plantas.**

El interesado nos exponía que, con fecha 5 de Noviembre de 2002, había presentado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo escrito,

cuya copia se adjuntaba, en el que, con el apoyo de otros vecinos de su bloque, planteaba la conveniencia de flexibilizar las condiciones para colocar un ascensor en edificios de cuatro plantas como el suyo, donde resulta posible técnicamente, pero no legalmente, dadas las exigencias que imponía la Administración (lógicas por las dimensiones del patio) al exigir la conformidad de todos los vecinos afectados, cuando en su opinión debería bastar con el asentimiento de la mayoría de los vecinos de la Comunidad.

Consideraba que así se podría evitar que la oposición injustificada o malintencionada de algún vecino perjudicara gravemente a discapacitados y personas mayores a los que se les impedía salir a la calle, como ocurría.

Pretendía el interesado una respuesta afirmativa a su pretensión puesto que *“según la evolución de los criterios urbanísticos en este sentido, es posible, atendiendo sobre todo a la enorme sensibilidad social hacia colectivos de personas con problemas (sobre todo tercera edad y minusválidos), pero también por tratarse de edificios a los que no se debe aplicar una normativa muy rígida, dado que se encuentran en situación de fuera de ordenación por no ajustarse en algunos de sus parámetros urbanísticos a la normativa actual”*.

**\* Queja 03/58. No poseen recursos para adaptar el ascensor a la normativa técnica.**

El reclamante, en su calidad de Presidente de una agrupación vecinal formada por los propietarios de 92 viviendas de Bailén, nos indicaba los problemas económicos que originaba la obligatoriedad de la instalación de medidas complementarias de seguridad en los ascensores existentes recogidas en el Decreto 178/1998 de la Junta de Andalucía.

Estimaban que el Decreto no había tenido en cuenta la situación económica de miles de familias andaluzas que, al igual que las comparecientes, no contaban con capacidad económica para asumir los importantes gastos que suponía la adaptación de los ascensores. Y es que entendían que el Decreto no había previsto que la inmensa mayoría de las viviendas fueron construidas acogándose al régimen de protección oficial, requiriéndose para acceder a ellas unos requisitos económicos, que ahora no habían sido tenidos en cuenta. Estas familias tenían una renta baja que nos les permitía asumir un costo tan elevado para poder contar con medidas de seguridad complementarias.

**\* Queja 03/2772. La oposición de un vecino impide que se pueda instalar un ascensor.**

El afectado nos exponía textualmente lo siguiente:

*"Nos dirigimos a Vd. para explicarle el siguiente problema: En la Comunidad de Propietarios que represento viven varias personas mayores y enfermas que están imposibilitadas para salir de sus casas sin un ascensor. Estamos intentando llevar a cabo la obra de instalación del ascensor, pero Urbanismo exige la unanimidad de todos los propietarios, cosa imposible, pues hay al menos una persona que se opone a dicha obra, es nuestra intención intentar que esa exigencia sea menos estricta teniendo en cuenta la situación de varios propietarios y para ello solicitamos su colaboración en la medida de lo posible".*

**\* Queja 03/4301. Tiene un hijo discapacitado y vive en inmueble sin ascensor.**

La interesada, divorciada y con escasos recursos, tenía una hija en silla de ruedas y, actualmente, utilizaba un elevador montacargas ilegal para que subiera al primer piso donde estaba su casa, lo compró ella personalmente, sin ayuda de nadie y sólo llegaba al primer piso. El elevador se había quedado estrecho y, dentro de poco, no se podría utilizar ya que la silla de ruedas que necesitaba era cada vez más ancha. En el edificio, de tres plantas, vivían ocho familias.

El problema que tenía era que, por un lado, necesitaban que un arquitecto les elaborara un proyecto para ver si era viable que se pudieran derribar los laterales de las barandillas de las escaleras, para desplazarlos y hacer más grande el hueco para el ascensor; por otro, necesitaban que les ayudaran económicamente, ya que los recursos de los vecinos no eran suficientes. Ellos querían pagar dicha instalación pero necesitaban ayuda, ya que al ser tan mayores los propietarios, no había ningún banco que les concediera créditos.

**\* Queja 05/4354. Dificultades para obtener el quórum necesario para instalación de ascensor.**

El reclamante nos exponía que los mayores de 65 años que vivían en edificios sin ascensor lo tenían muy difícil ya que, para poder conseguir la instalación de un ascensor, totalmente necesario a su edad, se debía disponer de una mayoría de 3/5 de los propietarios y ello era difícil de conseguir. En tal sentido, ponía el ejemplo de su edificio en el que, existiendo un sitio idóneo para su instalación e importantes ayudas de la Junta de Andalucía, no se conseguía por la negativa de las personas jóvenes.

**\* Queja 06/732. La vivienda es una prisión para ella, discapacitada, y sus dos hijas menores.**

La interesada, discapacitada con un 71%, nos exponía que tenía dos niñas pequeñas y vivía en una sexta planta, estando el ascensor continuamente estropeado, convirtiéndose su casa en una auténtica prisión para ella y sus hijas.

Continuaba diciéndonos que, por todo ello, había ido varias veces a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Sevilla, la cual le había remitido escrito de contestación a su petición de cambio de vivienda, en el que le comunicaba que habían remitido su solicitud a la Delegación Municipal de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla, para que, previo estudio de su situación y con ocasión de vivienda vacante adecuada a las necesidades por ella expresadas, propusiera la adjudicación a su favor si lo consideraba procedente, ya que si bien la adjudicación de viviendas de promoción pública gestionadas por la Junta de Andalucía era competencia de dicha Delegación Provincial, debía mediar previamente propuesta del Ayuntamiento de la localidad.

**\* Queja 06/2287. Dos octogenarios viven en un inmueble de seis plantas con un ascensor que ofrece riesgos para sus usuarios.**

El interesado, de 83 años y su esposa con 81 años, nos exponían que residían en un bloque, habitado mayoritariamente por personas de avanzada edad, con 12 plantas en que vivían 36 vecinos. Nos manifestaba que el ascensor del inmueble era obsoleto y, durante 2005, tuvo que ser reparado hasta en siete ocasiones; actualmente presentaba diversas anomalías que habían llevado a que el Departamento de Industria hubiera clausurado varias puertas en las plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y sexta. La situación planteaba distintos problemas desde el punto de vista de la seguridad, evacuación, emergencias, etc. De los residentes en el inmueble aproximadamente el 50% eran propietarios y el resto de las viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía.

En un nuevo escrito, el interesado nos explicó que, actualmente, el ascensor funcionaba sólo en las plantas no clausuradas, y desde el piso 3º al 6º *“hace movimientos que parece va a salirse de las guías. Por estos motivos, entre otros, cerró Industria el mismo, hace dos meses. No entendemos que esté al uso otra vez con los mismos problemas”*.

La Comunidad de Propietarios del inmueble había solicitado a la Delegación Provincial el arreglo del ascensor, que se comprometió, a través de un escrito a abonar la parte proporcional que correspondiera a los pisos propiedad de la Junta.

Solicitaba el interesado que *“tenga bien acelerar en todo lo posible el procedimiento para que el nuevo ascensor comience a funcionar cuanto antes, evitando de esta forma que se pueda llegar a problemas graves debidos a la salud tanto nuestra como de cualquier otro vecino, que como he referido antes somos en su mayoría de la tercera edad y no queremos tener que lamentar algún suceso de mayor envergadura por no tener la infraestructura adecuada, denunciada en varias ocasiones durante los dos últimos años y que sigue sin resolverse”*.

**\* Queja 07/5656. La mayoría de los bloques del barrio tienen cuatro plantas y no poseen ascensor.**

La interesada, como Presidenta de una asociación de vecinos de la barriada hispalense de Las Letanías, nos exponía que buena parte de la población de la citada barriada está compuesta por personas mayores con escasos recursos económicos y sus viviendas, construidas en bloques de cuatro plantas, carecían de ascensor. Este dato, unido a la edad de la población, provocaba la situación de que muchas personas mayores se encontraran literalmente encerradas en sus viviendas, sin posibilidad alguna de realizar una vida normalizada. Los problemas de salud que padecían se veían sobrecargados con el problema de la soledad.

Continuaba diciéndonos que, en el proceso del Plan Integral, esta asociación de vecinos y una comisión existente en el barrio habían planteado la instalación de ascensores como una de las medidas prioritarias que incrementaría, enormemente, la calidad de vida de estas personas y de toda la población.

Añadía que la respuesta que se les estaba dando desde el Comisionado para el Polígono Sur y EPSA era que dicha instalación presentaba muchos problemas, entre los que destacaban los siguientes:

- La dificultad técnica, al no disponer de espacio interior para su ubicación teniendo que ocupar parte de la vía pública para su instalación.

- La situación económica precaria de las comunidades de vecinos, ya que la instalación del ascensor agravaría la situación.

- Las dificultades de algunos vecinos para vivir en comunidad implicaría una dificultad creciente para el mantenimiento y cuidado de los ascensores.

La única salida que les ofrecían era la posibilidad de instalar los ascensores en aquellas Comunidades que, poniéndose de acuerdo, lo solicitaran.

Ellos pensaban que las razones que se aducían no tenían peso alguno ante la gravedad del problema, pues lo que se venía a decir es que las familias del Polígono no estaban preparadas para tener los servicios normales que tienen en cualquier sitio de la ciudad, y éste era el problema que precisamente tenía que solucionar el Plan Integral. Por ello, solicitaban nuestra intercesión para lograr una solución favorable que ayudara a normalizar la vida de las familias de la Barriada de Las Letanías, procediendo a la instalación de los ascensores en todas las comunidades y poniendo los medios necesarios para solucionar los problemas que, a juicio del Comisionado, impedían su instalación.

Finalmente, nos decía que sería una paradoja que, cuando se estaba anunciando la Ley de la Dependencia, allí se les negaban los elementos imprescindibles para mitigarla.

**\* Queja 08/4065. Una vecina no tiene recursos para hacer frente a la cuota por instalación de un ascensor.**

La interesada nos exponía que la Comunidad de Propietarios había instalado un ascensor sin ayuda de la Junta de Andalucía porque los inquilinos tenían más ingresos que los topes máximos fijados por la Administración para su concesión. Nos decía que ella estaba jubilada con una paga de 520 euros mensuales y no podía hacer frente al pago de 120 euros mensuales de gastos de comunidad y al pago único de 600 euros, como contribución a la instalación mencionada.

**\* Queja 09/293. Parapléjico no puede volver a su hogar al no tener ascensor el inmueble.**

La interesada nos exponía que su marido sufrió un accidente laboral en septiembre de 2008 y como consecuencia estaba parapléjico. La vivienda en la que residían se encontraba en un tercer piso sin ascensor por lo que, en aquellos momentos, seguían en el hospital.

Nos decía que había presentado una petición al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, donde residían, solicitando un cambio de vivienda, la suya por otra adaptada, sin que hubiera recibido ninguna contestación.

**\* Queja 09/374. Tiene una hija discapacitada y no consigue el quórum necesario para instalar un ascensor en inmueble de 4 plantas.**

Los interesados nos exponían que hacía un mes escaso habían adoptado a 2 menores con necesidades especiales; la niña, de 4 años, tenía una discapacidad del 64%, con Parálisis Cerebral Infantil que le derivaba una tetraparesia espástica que le impedía andar.

Vivían en un cuarto piso desde el rasante y, en vista de la adopción de los niños, decidieron realizar una reunión de comunidad en Octubre de 2008 para comentar a los vecinos la posibilidad de poner un ascensor. La reunión se realizó en 2ª convocatoria con un total de 9 vecinos, de los cuales 7 se negaron.

Tenían el acta de la reunión, donde también se les comentó la subvención del 75% de parte de Obras y Urbanismo, y el derecho por ley de la niña a poder tener una vida lo más normal posible.

Con esta negativa, se dirigieron al Ayuntamiento de su localidad a exponer en Servicios Sociales lo que les ocurría. En Servicios Sociales les comentaron que sería justificable el cambio si su casa fuese de protección oficial, que fuese del Ayuntamiento, y recomendaron el cambio de casa a través de una inmobiliaria, pero su economía no les permitía poder hacerlo.

Por otro lado, cabía reclamar por vía judicial, pero les había comentado un abogado que mínimo 5 años de espera para el juicio, y los consiguientes problemas que aparecerían con los vecinos.

En aquellos momentos, su marido tenía un contrato en una empresa hasta Marzo de ese año y la situación laboral actual de ella era hacer sustituciones en un centro de menores perteneciente a la Diputación.

**\* Queja 09/1924. La interesada, discapacitada, no puede salir a la calle. Vive en un inmueble de cuatro plantas sin ascensor.**

La interesada, discapacitada, nos decía que llevaba varios meses sin poder salir a la calle, nos indicaba que se había dirigido a la Gerencia Provincial de EPSA y a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, solicitando la instalación de un montacargas en el inmueble en el que residía. Siempre según la interesada, debido a las numerosas enfermedades que padecía, su movilidad estaba muy limitada, casi nula, y necesitaba ayuda para todo. En la actualidad era atendida por Asuntos Sociales y por las Hermanas de la Cruz.

Continuaba indicándonos que le era imposible bajar las escaleras de su vivienda, pues el inmueble en el que residía no contaba con ascensor por falta de espacio, por lo que consideraba que la instalación de un montacargas era indispensable para hacer una vida más llevadera y poder salir a la calle como cualquier persona normal. La vivienda la disfrutaba en régimen de alquiler y era propiedad de EPSA, por lo que la comunidad de vecinos no podía afrontar el gasto que supondría la instalación de un montacargas.

**\* Queja 09/4033. Necesita una vivienda con ascensor para poder salir del hospital.**

La interesada nos exponía que solicitaba ayuda para poder adquirir una vivienda protegida, indistintamente en alquiler o compraventa, adaptada para su hermano, por el motivo de que no podía ocupar su vivienda habitual, pues se trataba de una vivienda de 33 metros cuadrados sin ascensor y sin acceso para silla de ruedas.

Su hermano tenía una pensión por Gran invalidez de 1.053 euros, necesitaba una tercera persona y estaba en el Hospital en espera de encontrar un alojamiento adaptado.

También les negaban toda posibilidad en EMVISESA y a través de la Agencia de Fomento de Alquiler, ya que la vivienda que poseía lo era en propiedad y no tenía ninguna posibilidad de venderla pues su valor no cubría la hipoteca. Estaban dispuestos a que EMVISESA se quedara con la propiedad de la vivienda.

**\* Queja 09/5297. El PGOU no permite instalar un ascensor en un patio de luces de 16 m<sup>2</sup>.**

El interesado, presidente de una Comunidad de Propietarios de un inmueble de Granada, nos exponía textualmente lo siguiente:

*"1.- Que desde el pasado 21 de noviembre de 2007, con núm. de expediente Obras Mayores .../2007, se solicitó informe de viabilidad para la instalación de un ascensor en el edificio citado todo ello encaminado a eliminar las barreras arquitectónicas. Se proponía la ubicación en uno de los lados del patio de luces. Desde entonces, hemos presentado varios escritos y realizado varias visitas personales a las oficinas en Urbanismo para estudiar las posibles soluciones, sin que hayamos obtenido ninguna resolución favorable. Ninguna, porque la normativa que se nos aplica es la correspondiente a obra nueva. Como Vd. sabe, en obra nueva es posible modificar el proyecto sobre los planos y adecuarlo a las condiciones técnicas que la legislación exige; después, ya en obra acabada, pasados los años, es más difícil adaptarse a esos cambios posteriores de la normativa urbanística, si no imposible.*

*2.- Que es un edificio antiguo en el que viven personas mayores, niños y minusválidos que se ven limitados en su movilidad para entrar y salir de su casa y no todos disponen de medios económicos para trasladarse a vivir a otro piso y*

*abandonar el que ha sido su hogar desde jóvenes y en el que aspiran a permanecer el mayor número de años posible.*

*3.- Que la solución de situar en el patio el ascensor es la aceptada por todos los propietarios del inmueble, más económica, menos agresiva para el edificio y el medio ambiente. Sobre todo, si pensamos en la sencillez de aprovechar un patio (de 16 m<sup>2</sup>), al cual se aminoraría en apenas 2 m<sup>2</sup>.*

*4.- Que adjunto fotocopia del informe favorable recibido de la Junta de Andalucía a través de la Consejería de Vivienda, relativo a la concesión de subvención para la eliminación de barreras arquitectónicas en el edificio citado.*

*5.- Que fuimos atendidos por el Defensor del Ciudadano de Granada, quien, sensible a nuestra situación, dio traslado de nuestras peticiones a la Concejalía de Urbanismo.*

*6.- Que pasan los meses y seguimos en la misma espera ante el silencio administrativo de los otros responsables del Ayuntamiento.”*

**\* Queja 10/701. Su hijo tiene espina bífida y un grado de discapacidad del 57%; la familia vive en un inmueble sin ascensor.**

La interesada nos exponía que la Comunidad de Propietarios del bloque de pisos donde vivía, a través de su administrador, había solicitado a la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, subvención para instalar un ascensor en el edificio. Nos decía que se había personado en dicha Delegación Provincial en fechas recientes, informándole de que a causa de la situación de crisis económica por la que atravesamos, estaban tardando en resolver estas solicitudes más de lo habitual.

Nos contaba, además, que tenía un hijo de 15 años con problemas de espina bífida y que este curso había faltado en numerosas ocasiones al Instituto debido a que le costaba un gran esfuerzo subir y bajar las escaleras del bloque, más aún teniendo en cuenta que éstas son exteriores y con las lluvias resultaba complicado su uso. A estos efectos, nos adjuntaba certificado de la Delegación Provincial de la Consejería de Asuntos Sociales en el que constataba que su hijo presentaba un grado de discapacidad del 57% y que dependía absolutamente de dos bastones para caminar.

**\* Queja 10/1994. Viuda, madre de cuatrillizos, reside en una quinta planta de un edificio sin ascensor.**

La compareciente era madre de cuatrillizos nacidos en el mes de Diciembre de 2009, acontecimiento del que se habían hecho eco numerosos medios de comunicación. Recientemente había fallecido su marido y, a consecuencia de ello, se encontraba en una situación de desajuste para cualquier actividad cotidiana, precisamente por el número de hijos a cuidar y por el hecho de que éstos sólo tenían meses, lo que hacía necesario multiplicar los esfuerzos para atenderlos.

Esta circunstancia se veía agravada, según nos exponía la interesada, debido a que el piso en el que vivían, propiedad de sus padres y abuelos de los cuatrillizos, se encontraba en una quinta planta sin ascensor, lo que provocaba, dado el número de niños y su corta edad, que fuera de una extrema dificultad salir a la calle y volver al piso. De esta forma, por ejemplo, se convertía en una odisea la asistencia al médico, que era una actividad prácticamente diaria al tratarse de cuatro niños de meses de edad.

#### **4.2. El Informe Especial sobre Personas Prisioneras en sus Viviendas.**

En distintos Informes Especiales hemos tratado cuestiones diversas afectantes a la accesibilidad, si bien desde perspectivas más generales o globales.

Así, en 1994, esta Institución presentó al Parlamento de Andalucía el Informe Especial *Las barreras en Andalucía: la accesibilidad y la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía*<sup>16</sup>. En éste, el objeto de nuestro análisis no era otro que evaluar el grado de cumplimiento y observancia, sobre todo por los poderes públicos, pero también por la sociedad, del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprobaron las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Indudablemente, al comentar estas cuestiones, era inevitable que cuando hablábamos de la accesibilidad en la vivienda, se tratara, de alguna manera, el problema que suponía la carencia de ascensores en inmuebles plurifamiliares de dos o más plantas, cuando quienes residen en las plantas superiores son personas mayores o discapacitadas.

---

16 El contenido íntegro de este Informe Especial se encuentra publicado en el BOPA núm. 58, de 24 de Febrero de 1995, además de en la página web de la Institución ([www.defensor-and.es](http://www.defensor-and.es)).

Pero en el Informe donde realizamos, por vez primera, una aproximación al problema de las viviendas plurifamiliares edificadas en altura sin ascensor fue en el Informe Especial *Personas prisioneras en sus viviendas*<sup>17</sup>.

Desde luego, la accesibilidad a la vivienda es una cuestión bastante más compleja, dentro de la que hay que situar, necesariamente, la dotación de ascensores.

Este Informe contemplaba el problema tratando de afrontar la diversidad de aspectos que determinan que una vivienda sea o no accesible pero, sobre todo, incorporaba una relación de decenas y decenas de personas que estaban viviendo en el día a día el drama de la falta de accesibilidad a sus viviendas, pretendía ser una llamada de atención, basada en supuestos reales, elegidos por el personal de los Servicios Sociales Comunitarios de los Ayuntamientos que fueron quienes llevaron a cabo las entrevistas, que motivaran el que la sociedad, y sobre todo los poderes públicos, reflexionaran sobre la situación y pusieran en marcha políticas públicas para afrontarla.

Este trabajo, en lo que aquí concierne, incluía algunas valoraciones sobre el problema que tratamos en este Informe Especial:

**"18. Flexibilidad en la interpretación del planeamiento:** *Las intervenciones destinadas a la ejecución de obras y, sobre todo, a la implantación de instalaciones tales como ascensores, sillas elevadoras, etc., plantean la conveniencia de que los planes urbanísticos y las ordenanzas de la edificación contemplen con flexibilidad las actuaciones cuya finalidad sea dotar de accesibilidad a los inmuebles. Evidentemente, habrá supuestos en los que no sea posible la supresión de barreras, ya que de llevarlos a cabo se vulnerarían derechos de terceras personas, que son también protegibles; en tales casos, lógicamente, habrá que ponderar la resolución que se adopte. Pero con independencia de estos supuestos, las Administraciones, con el apoyo de los Colegios Profesionales, deben aportar y apoyar soluciones técnicas, dentro del marco legal existente, al reto que supone transformar la realidad existente para adaptarla a un mundo sin barreras. Y, llegado el caso, proponer reformas normativas que habiliten para ejecutar tales reformas.*

---

<sup>17</sup> El citado Informe Especial se encuentra publicado en el BOPA núm. 616, de 8 de Enero de 2004, además de la en la página web de la Institución ([www.defensor-and.es](http://www.defensor-and.es)).

**25. Obligatoriedad de instalar ascensores:** *Debe estudiarse la conveniencia de ampliar los supuestos que prevén las normas aplicables (ya sea el planeamiento urbanístico y/o las ordenanzas de las viviendas de protección oficial) sobre la obligatoriedad de instalar ascensores en viviendas plurifamiliares, toda vez que en la actualidad, normalmente, sólo es obligatoria esta instalación para edificios de tres, o más, plantas. No tiene sentido que se continúen construyendo viviendas verticales plurifamiliares que se sabe que, a medio o largo plazo, van a plantear un problema serio de barreras. Problema que, cuando se presente, tendrán que resolver las economías familiares, en muchos casos con la colaboración de la financiación pública. Al hilo de la anterior reflexión, entendemos que las ayudas que concedan las Administraciones Públicas para la instalación de ascensores, no pueden estar condicionadas a que el edificio de viviendas en el que se pretendan instalar, tenga como mínimo un determinado número de plantas, como ha sucedido hasta la entrada en vigor del reciente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, sino que la concesión de las ayudas que otorgue la Consejería de Obras Públicas y Transportes para esta finalidad, deben depender de criterios de necesidad en relación con la existencia de barreras en edificios de más de una planta y la residencia en los mismos de personas discapacitadas que necesiten de estas instalaciones para desenvolverse libremente, en términos de accesibilidad.*

**26. Beneficiarios de las ayudas para supresión de barreras e instalación de ascensores:** *Por otro lado, una cuestión que nos preocupa es que en relación con las ayudas destinadas a la instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad, así como las relativas a supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional de los elementos comunes de los edificios residenciales a las necesidades de personas con discapacidad, se predeterminen una serie de municipios como de actuación prioritaria para la concesión de tales ayudas. Como quiera que los presupuestos siempre son muy limitados, las personas discapacitadas que residan en municipios no incluidos en esta lista tienen pocas posibilidades de terminar siendo destinatarios de tales ayudas. De acuerdo con ello, creemos que el sistema de ayudas para estos fines se debe prever con una aplicación de carácter general a todo el territorio andaluz, otorgándose estas de acuerdo con lo anteriormente manifestado, con criterios de necesidad,*

identificables a través de un baremo único. Finalmente, creemos que en lo que concierne a las ayudas concretas para la mejora de la seguridad de los ascensores, se debe evitar toda posibilidad de solapamiento con las previstas, o que se puedan prever para este fin, por la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico.

**27. Adaptación de ascensores: seguridad y accesibilidad:** Respecto de la instalación de ascensores, resulta preocupante el problema que se está originando con motivo de su adaptación a la normativa técnica que exige, por motivos de seguridad, la instalación de puertas. Con ocasión de varias quejas que hemos tramitado por esta cuestión, se mantiene por los organismos competentes que no existe una solución técnica que permita evitar el problema suscitado por la reducción de superficie útil, como consecuencia de la instalación de puertas de cabina y que, por consiguiente, en aquellos casos en que el ascensor no pueda ser usado por personas discapacitadas usuarias de sillas de ruedas, no cabe eximir a la Comunidad de Propietarios de la obligación de instalar puertas de cabina, toda vez que existe la necesidad de cumplir con las medidas de seguridad existentes en toda Europa y recogidas en la Directiva 95/16. Es decir, a modo de conclusión, se prioriza la garantía de la seguridad de todo el vecindario, sobre el derecho de accesibilidad y movilidad que, también, toda la ciudadanía debe tener garantizado. Esta Institución entendió que, dadas las gravísimas consecuencias que esta opción puede tener para las personas discapacitadas, antes de adoptar una medida de esta naturaleza, había que agotar todas las posibilidades alternativas (sillas de ruedas de menores dimensiones; puertas tipo "bus"; dispositivo de bloqueo de puertas, sustitución de la cabina por otra mayor; ampliación del hueco del ascensor) que, lógicamente, fueran técnicamente posibles. Para estos supuestos extremos, la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico aceptó, en su día, la resolución dictada por esta Institución y ha previsto, para el ejercicio 2004, una partida presupuestaria dirigida a financiar la renovación de los ascensores (cabina o ascensor completo) hasta un 50% de la inversión, con un límite por ascensor de 15.000 €. En fin, creemos que hay que estar atento a las subvenciones que se soliciten en esta convocatoria, con objeto de valorar, en términos de realismo y proporcionalidad, la cuantía de la partida a destinar para este fin en el próximo ejercicio presupuestario de 2005. La simple opción de la seguridad frente a la accesibilidad,

*a cualquier precio, parece carente de equidad y poco respetuosa con los derechos ya adquiridos de las personas discapacitadas.*

**28. Mantenimiento de ascensores:** *Tal vez una de las situaciones de mayor dramatismo que se pueden crear, y no son infrecuentes en nuestra Comunidad Autónoma -especialmente en algunos grupos de viviendas del patrimonio público residencial-, es la derivada de la falta de un adecuado mantenimiento de los ascensores, ocasionado tanto por su uso inadecuado, como por el impago de las cuotas de mantenimiento a las empresas correspondientes. La consecuencia es que, en bloques de cuatro, cinco, seis y más plantas, decenas de personas quedan privadas de una instalación absolutamente necesaria para el desenvolvimiento de su vida diaria y radicalmente imprescindible para las que padecen una discapacidad relacionada con las barreras arquitectónicas. En distintas quejas hemos podido conocer la situación de personas que, desde hace años, no salen de sus viviendas y para las que la actividad más cotidiana se convierte en un auténtico calvario. Sabemos que prácticamente la totalidad de estos problemas los originan algunos miembros de la Comunidad, que luego, en distinta medida, sufren las consecuencias de sus propias acciones y omisiones; pero no podemos obviar que no todos actúan de la misma manera y, aún en el supuesto de que en algún bloque así lo hicieran, no por ello la respuesta debe ser dejar el inmueble en una marginalidad extrema. Son, precisamente en situaciones de este tipo, donde más presentes deben estar los poderes públicos, ejerciendo su función tuteladora y garantista de los derechos constitucionales. Dicho de otra forma, nos podemos preguntar qué sentido tiene realizar importantes inversiones en construir bloques de viviendas nuevas para atender a las personas más necesitadas y, posteriormente, abandonar el control y tutela de esos inmuebles, cuando se sabe –por la larga experiencia de lustros de gestión del patrimonio público de viviendas- que, en determinadas promociones, no es probable que se asuman las obligaciones que les corresponden a las personas arrendatarias y usuarias del inmueble, si no se crea un programa específico de tutela social. Y, sobre todo, una vez realizada la inversión y adjudicadas las viviendas, si el fin último no es otro que facilitar una vivienda digna y adecuada ¿qué sentido tiene mantener estos bloques sin ascensor y sin suprimir otras barreras, cuando con una inversión no excesivamente alta se puede devolver,*

*siquiera temporalmente, la dignidad del espacio residencial a tantas y tantas personas?. En fin, creemos que un cambio de actitud también pasa por exigir, con todas sus consecuencias, sus obligaciones a las personas usuarias de estos inmuebles y, en su caso, que las comunidades responsables se las exijan, pero, también, por una tutela, cuando no por una subrogación, cuando se evidencia la imposibilidad real de que, por distintos motivos de todos conocidos, sean incapaces, por sí mismas, de cumplir con las obligaciones derivadas de ser beneficiarias de estos inmuebles. Pedir obligaciones al que no puede o no sabe asumirlas, sin poner en marcha un mecanismo que posibilite la adaptación para este fin, supone dejar la cuestión, en la práctica, en tierra de nadie. Y esto tiene las consecuencias ya comentadas”.*

#### **4.3. Intervención de la Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz dirigida a promover una reforma del régimen jurídico de la LPH que facilite la instalación de ascensores para dotar a los inmuebles residenciales de la necesaria accesibilidad.**

La preocupación por la cuestión anterior y la falta de alternativas realistas cuando las Comunidades de Propietarios no poseen ingresos suficientes nos llevó a tramitar, de oficio, la **queja 09/1880** ante el Defensor del Pueblo de las Cortes Generales en la que manifestábamos, y así se lo trasladamos a esta Defensoría, lo siguiente:

*"A la vista del contenido del escrito de queja, así como de las conversaciones mantenidas en distintas ocasiones con los interesados y de las intervenciones de oficio realizadas desde esta Institución sobre el problema de las barreras arquitectónicas (entre ellas, la elaboración de un Informe Especial sobre estas cuestiones) y, sin perjuicio de lo que, en su caso, decida realizar VE., queremos manifestar que compartimos plenamente la preocupación de esta Confederación por la existencia de innumerables barreras arquitectónicas en edificios de nuestra Comunidad Autónoma.*

*Preocupación que deriva, esencialmente, de la dificultad, a veces insalvable, de la eliminación de aquéllas, cuando la pretensión del discapacitado no obtiene el respaldo de la mayoría de propietarios prevista legalmente, pues, en tal caso, debe asumir éste su coste. Si a ello añadimos que, en muchos supuestos, el interesado se encuentra en una situación de precariedad económica, si no obtiene una subvención suficiente, no puede ejecutar materialmente su derecho.*

*Ante esta situación, y desde el más estricto respeto a las competencias de esa Institución, hemos creído oportuno trasladar a VE. nuestra valoración sobre la necesidad de proceder a una nueva modificación de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 (en lo sucesivo LPH):*

*1) Como es conocido, de conformidad con las previsiones del art. 49 CE, pero, también de acuerdo con el contenido y garantías de otros derechos constitucionales (tales como los contenidos en los arts. 9.2, 14, 33, y 47 CE), se han dictado una serie de normas en el ámbito estatal cuya finalidad, entre otras, no es otra que la de facilitar la integración de los minusválidos en la sociedad. En lo que aquí concierne, cabría recordar la Ley 13/1982, de 7 de Abril, de Integración Social del Minusválido (en adelante, LISMI), singularmente sus arts. 54 y ss., así como las sucesivas reformas que ha tenido la LPH, operadas por la Ley 2/1988, de 23 de Febrero; Ley 3/1990, de 21 de Junio; Ley 15/1995, de 30 de Mayo y, finalmente, la Ley 8/1999, de 6 de Abril, de Reforma de la LPH.*

*A esta normativa habría que añadir la reglamentaria estatal y las disposiciones de las Comunidades Autónomas que contemplan la eliminación de barreras con motivo de la ejecución de nuevas obras, o de la reforma de las existentes, pero que no han modificado el régimen jurídico de la LPH, siendo así que éste se enmarcaría dentro de las competencias estatales contempladas en el art. 149.1. 1ª CE.*

*De toda esta normativa, y en relación con las barreras existentes en los elementos comunes de las viviendas, podríamos sacar la conclusión de que el problema se plantea cuando, como hemos tenido ocasión de comprobar en distintos expedientes de queja, la supresión de las barreras es solicitada por el discapacitado, no en el marco de una obra de reforma más general del edificio (en cuyo caso, sería de aplicación la norma autonómica sobre supresión de barreras), sino como consecuencia de una obra de carácter finalista. Y el problema entendemos, por los motivos que posteriormente se darán, no es tanto de reconocimiento de un derecho, como de procedimiento y, sobre todo, de financiación.*

*En síntesis, si un minusválido solicita la supresión de una barrera arquitectónica en elementos comunes de acuerdo con lo establecido en el art. 17 norma 1ª, párrafo 3º, de la LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, y obtiene el*

*respaldo de la mayoría de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación en la Comunidad, se podrá ejecutar la obra a costa de la Comunidad; en caso contrario (es decir, de no obtener esa mayoría), el minusválido tendrá que acudir al procedimiento judicial previsto en el art. 6 de la Ley 15/1995, de 30 de Mayo. En el caso de obtener una sentencia favorable, los gastos de adecuación de la finca urbana o de los elementos comunes, conforme al art. 7, serán de cargo del solicitante*

*Por tanto, entendemos que el problema de fondo que plantea la queja, y que afecta a tantos y tantos discapacitados de Andalucía y de toda España, se centra en este último supuesto.*

*2) Planteada así la cuestión, no es fácil encontrar una solución cuando el propio discapacitado carece de medios para afrontar las obras necesarias, y no digamos si, además, forma parte de una comunidad en la que la mayoría, si no todos los propietarios, se encuentran en una situación precaria, por lo que es previsible, que en no pocos de estos casos, rechacen cualquier obra de reforma, teniendo en cuenta que, en principio, el beneficiario único es un sólo copropietario (ya veremos que, en la práctica, ello no es así).*

*Pero con independencia de la situación económica en que unos u otros se encuentren, no deja de sorprender el hecho de que, para que un vecino pueda acceder y moverse dentro de los elementos comunes del inmueble donde posee su vivienda, en condiciones de igualdad (art. 14 CE) y para hacer realidad el derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE en relación con el art. 49 CE), tenga que asumir en solitario el coste de ejecución de las obras o instalaciones, pese a que, como señala el propio art. 7 de la Ley 15/1995, de 30 de Mayo, una vez ejecutadas las obras quedan en beneficio de la comunidad de propietarios de la finca urbana.*

*Desde luego, no parece éste el mejor modo de fomentar el que las comunidades de propietarios se inclinen por adoptar acuerdos para asumir a su costa la eliminación de barreras, cuando saben que, si tales acuerdos son denegatorios, debe asumir su coste el minusválido, así como su financiación. Esto, dejando a salvo, lógicamente la solidaridad con la que, en distintos supuestos de hecho, decidan actuar determinadas comunidades.*

*Respecto del procedimiento judicial establecido en el art. 6 citado de la Ley 15/1995, de 30 Mayo, nosotros no consideramos que haya sido establecido como una carga, sino que supone una discriminación positiva, habida cuenta de que frente a lo que ocurre con otras obras que puedan ser rechazadas por las Comunidades de Propietarios, sin que exista opción de ejecución individual a cargo del interesado, en este supuesto se autoriza judicialmente a actuar en contra del acuerdo adoptado, siendo así que, además, según se desprende de la redacción del precepto, la sentencia favorable queda prácticamente garantizada aportando los documentos que se contemplan en el mismo. Ahora bien, ello no evita ni las dilaciones que se pueden producir en la pretensión del interesado, ni los costes que puede implicar la causa judicial, ni la relativa inseguridad que, eventualmente, se puede generar respecto del pronunciamiento judicial.*

*En conclusión, de acuerdo con lo manifestado hasta ahora, desde la entrada en vigor de la Constitución y, de acuerdo con ella, de las sucesivas normas que han venido contemplando el problema de las barreras arquitectónicas en los elementos comunes de las viviendas, el conflicto existente entre el derecho de propiedad (garantizado en el art. 33 CE) en la forma en que estaba contemplado en su título constitutivo en la LPH y el derecho a la igualdad (art. 14 CE) en el marco de una integración que posibilite una vivienda digna y adecuada (arts. 49 y 47 CE), así como la función social de aquel como delimitadora de su contenido, han ido modificando aquella concepción inicial hasta configurar un derecho, que en la normativa original no estaba previsto, del minusválido a exigir la supresión de barreras, ya sea con, o sin acuerdo de la comunidad en la forma ya comentada, debiendo, en éste último caso, acudir a la vía judicial y, en el supuesto de obtener una sentencia favorable, financiar el coste de las obras.*

*3) A esa delimitación del contenido del título constitutivo de esa forma especial de propiedad, que es la denominada propiedad horizontal, operada por vía legislativa, no ha sido ajena una determinada línea jurisprudencial que ya, tempranamente, supo vislumbrar la incompatibilidad fáctica y legal existente entre la regla de la unanimidad entonces en vigor y el derecho a la igualdad garantizado en el art. 14 CE y al mismo tiempo dar una respuesta al problema de la financiación de la ejecución de obras y/o instalaciones que tienen por finalidad la supresión de barreras, atendiendo a su naturaleza y uso real por los*

*vecinos y a la necesaria observancia de determinados preceptos constitucionales que tienen por finalidad última hacer realidad el principio de igualdad y, en coherencia con él, la integración de los minusválidos.*

*En efecto, los tribunales de justicia han ido consolidando una jurisprudencia en la que la aplicación de la legislación sobre la propiedad horizontal, en lo que afecta a las barreras arquitectónicas, se ha venido modulando, interpretándose de acuerdo con determinados preceptos constitucionales. Tal ocurrió en la sentencia de 20 de Junio de 1990 de la Audiencia de Bilbao, en la que se estimó innecesario el acuerdo por unanimidad de todos los propietarios para que se pudiera cometer una obra de supresión de barreras. Estimando que lo previsto en la LPH. debía ser interpretado en su aplicación teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 3 del Código Civil y a la luz de una serie de preceptos constitucionales que se citaban en distintos Considerandos de la sentencia tales como los arts. 9, 10, 24, 33, 47, 49 y, sobre todo, 14 CE.*

*El Tribunal estimaba, además, que incluso la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 3/1990, de 21 de Junio, (en todo caso no era de aplicación por razón de la fecha en que se adoptó el acuerdo de la junta de propietarios) que, en su artículo 16, había rebajado la mayoría necesaria para autorizar estas obras a tres quintos, pudiera dar lugar ante controversias análogas a que la Sala pudiera plantear la cuestión de inconstitucionalidad.*

*En la misma línea, de aplicar determinados preceptos constitucionales a la hora de resolver las controversias que se suscitaban con motivo de la pretensión de algún afectado de la eliminación de barreras arquitectónicas y las consecuencias de aplicar, en su literalidad, la LPH., se pronunciaban las sentencias de 21 de Junio de 1992 de la Audiencia Provincial de Madrid y de 22 de Septiembre de 1997 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. En esta última se opta por una interpretación integradora de la redacción original del art. 16 de la Ley que comentamos, citando en esa línea las sentencias de 13 de Julio de 1994 y 5 de Julio de 1995.*

*Como sabemos, la invocación de estos criterios jurisprudenciales ya no es necesario para exigir la supresión de barreras arquitectónicas, habida cuenta de los cambios legislativos antes comentados, que han venido a dar respuesta, a nuestro*

juicio, al derecho de todo minusválido a exigir la eliminación de barreras.

*Por ello, la razón de traerlas a colación, no es para reforzar un criterio sobre la existencia de este derecho, sino, por un lado, para poner de manifiesto como los tribunales han ido abriendo camino a una interpretación de la legislación positiva conforme a los principios y derechos contemplados en el Capítulo III del Título I, pero, por otro, para comentar la visión que desde estos pronunciamientos judiciales se ha venido teniendo sobre la naturaleza y financiación de estas obras, con independencia de la mayoría necesaria para autorizarlas.*

*Pues bien, la Sentencia de 20 de Junio de 1990, Sala de lo Civil de la Audiencia de Bilbao, después de estimar, como todas las que vamos a comentar, que el minusválido tiene derecho a que se ejecuten las obras de eliminación de barreras -asunto ya resuelto en la actual legislación-, se plantea la cuestión de la financiación.*

*Parte el Tribunal de la suposición de que los poderes públicos (Estado, Autonómico y Municipal), al estar sensibilizados con los problemas que afectan a los minusválidos harán frente a todo, o en parte al coste de estas obras, por lo que el problema podrá ser más aparente que real.*

*Sin perjuicio de ello, procede a valorar el carácter que tendrían las obras a realizar, consistentes en una rampa que dotara de accesibilidad al inmueble. En este sentido, manifiesta que se trata de una obra que modifica un elemento común, crea un servicio nuevo, entendiéndose que si bien de acuerdo con los artículos 9, 10 y 11 LPH. en principio, los gastos deberían ser abonados por el actor, estiman que la aplicación de estas normas hay que hacerla en cada caso y que, en estos supuestos, hay que distinguir dos momentos: el del nacimiento del servicio que surge por la necesidad de un sólo vecino lo que abonaría la tesis de que debe financiarlo éste y, un segundo momento, referido a la utilización posterior del mismo, porque dada la naturaleza y finalidad de éste, su uso indiscriminado es potencialmente inevitable. Sin perjuicio de que no hay que descartar que, en un futuro, pueda ser utilizado por otras personas discapacitadas.*

*En fin entiende el Tribunal que no es posible su uso exclusivo, ni excluyente, por lo que la rampa, que en éste caso se ejecutó, "convierte en un servicio común que puede ser utilizado*

*por todos los comuneros, ya propia o conforme a su naturaleza, ya impropia para otros usos”.*

*El lógico efecto de tal conclusión, no puede ser otro, como se señala en el último párrafo del considerando quinto “que todo esto obliga a calificar este servicio de común, y potencialmente de utilización indiscriminada por todos los copropietarios, y los gastos que se derivan de su instalación y conservación, como gastos generales, que tendrán que ser abonados según la cuota por todos los comuneros en aplicación del art. 9-5ª en relación con el art. 10 LPH.”.*

*Por lo que se refiere a la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sala de lo Civil de 21 de Junio de 1992, por coincidir en distintas valoraciones con la sentencia anteriormente comentada, sólo destacaremos de la misma, que en relación con la ejecución de las obras para suprimir barreras en elementos comunes solicitada por la madre de un discapacitado, estimó el Tribunal que la pretensión de la actora era una cuestión que afectaba a la habitabilidad de la vivienda, siendo por tanto necesario conciliar los derechos de la comunidad con los del actor y la apelada, llegando a considerar la denegación de la petición de ésta, por parte de la Comunidad, como una abusiva interpretación de las facultades de los propietarios.*

*Pero, sin duda, en relación con el comentario que estamos haciendo en torno al criterio de la financiación de estas obras en vía jurisprudencial, tiene singular interés la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 22 de Septiembre de 1997. El recurrente, pese a que el acuerdo favorable a la instalación de un ascensor en el inmueble, al objeto de dotarlo de la necesaria accesibilidad para uno de los vecinos que padecía una hemiplejía derecha de carácter definitivo con un alcance del 78,5%, se había adoptado por la mayoría exigible, se había opuesto al pago de los gastos correspondientes por exceder de una mensualidad ordinaria y tratarse de una innovación no necesaria, siendo, por tanto de aplicación el art. 10 LPH., en su redacción anterior.*

*Sin embargo el Alto Tribunal mantuvo, justamente, el criterio opuesto, manifestando que “la instalación del elevador derivó del acuerdo de la junta de propietarios, dada la situación concurrente de la minusvalía que afecta a uno de los interesados, como ya queda explicado; y de esta manera,*

*aún tratándose de obra innovadora, la misma se presenta y ha de ser conceptuada como exigible, dada la redacción actual de la excepción que contiene el art. 16, en relación al reconocimiento y eficacia que ha de darse a los derechos de los minusválidos, que se presenta con notas de imperatividad, en razón de la filosofía y principios que lo inspiran, y que también la motivan y justifican, pues, en otro caso, quedaría vacío el precepto y sometido a los intereses privados, muchas veces egoístas, desprovistos de buena fe y notoriamente carentes de solidaridad, para anteponerse al mandato constitucional, ya que la satisfacción de los derechos de los minusválidos es una exigencia social de la conciencia nacional y hace útiles las leyes promulgadas a tales fines”.*

*De esa reflexión deriva una conclusión para el Tribunal, la de que “el art. 10.2, debe ceder ante el art. 9, tanto en el número 3 como en el 5, sobre la contribución comunitaria a los gastos de la copropiedad común, pues la instalación del ascensor ha de reputarse no sólo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble y no simple obra innovadora de mejora, ya que se trata de un edificio de cuatro plantas y la normalización de su disfrute por todos los inquilinos así lo impone”.*

*De acuerdo con todo lo manifestado hasta ahora, esta Institución entiende que la respuesta, por vía normativa, al problema que supone la financiación de la ejecución de las obras y/o de la instalación de servicios destinados a la supresión de barreras, a la luz de lo dispuesto, entre otros, por los preceptos constitucionales mencionados en este escrito, singularmente, los arts. 47, 49, 33.1 CE, en relación con los arts. 9, aptdos. 1 y 2, 10 y 14 CE, exige una modificación de la actual Ley de Propiedad Horizontal.*

*Esta modificación, en el caso de estimar VE oportuna proponerla, entendemos que podría ir en el sentido de establecer que la ejecución de las obras y/o instalaciones que exija un minusválido, en el grado que legalmente se determine, destinadas a la eliminación de barreras en los elementos comunes del inmueble, tendrán, en todo caso, la consideración de necesarias, en los términos del 10, aptdo. 1, de la LPH., debiendo ser financiadas por este motivo, a tenor de lo dispuesto en el aptdo. 4 del art. 10 LPH., en relación con el art. 9 e) LPH., por*

*la comunidad de propietarios, en los términos previstos en este precepto.*

*En el supuesto de estimarse adecuada la propuesta de modificación mencionada, entendemos que debería ir acompañada de una previsión amplia de concesión de subvenciones destinadas a sufragar total, o parcialmente, los gastos que la supresión de barreras conlleve. Singularmente, y aunque somos conscientes de la dificultad de su articulación, para aquellos supuestos en los que la precariedad económica de los obligados al pago impida, o dificulte ostensiblemente, su financiación.*

*Sin perjuicio de ello, por nuestra parte vamos a enviar al Consejero de Asuntos Sociales una Sugerencia en el sentido de que, en orden a la concesión de subvenciones para la supresión de barreras, gocen de cierta prioridad, además de los casos que legal y justificadamente se determinen, los solicitantes de las mismas, que deban asumir su coste individualmente al no haber obtenido el respaldo de la mayoría de la comunidad de propietarios del inmueble”.*

Dentro de la tramitación de esta queja, formulamos Resolución a la, entonces, Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía, en la que indicábamos lo siguiente:

*“Por supuesto, aunque el Defensor del Pueblo ha decidido, con fecha 1 de Julio del presente año, no interponer recurso de inconstitucionalidad contra el precepto en cuestión, se va a proceder a iniciar una investigación sobre lo que, en definitiva, es la cuestión de fondo planteada: la accesibilidad en edificios privados, su repercusión en las personas que padecen alguna discapacidad y el tratamiento que se le debe dar a este problema.*

*Creemos que el tiempo y la realidad de la sociedad española nos ha dado completamente la razón y hoy es aún mas necesario que ayer el que se aborde esta cuestión con la valentía de dotar de las debidas condiciones de dignidad y adecuación las viviendas de la ciudadanía estableciendo que las reformas que tenga por objeto hacer accesible un inmueble en el que resida una persona discapacitada con dificultades de movilidad, tendrán el carácter de obras necesarias, y por tanto, sin perjuicio de las ayudas públicas deberán ser financiadas por las Comunidades de Propietarios”.*

**5. LA POSICIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS  
ANTE LA NECESIDAD DE DAR UNA RESPUESTA  
AL PROBLEMA SOCIAL QUE SUPONE LA EXIS-  
TENCIA DE EDIFICIOS DE 3 O MÁS PLANTAS  
SIN ASCENSOR EN ANDALUCÍA**



## 5. LA POSICIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS ANTE LA NECESIDAD DE DAR UNA RESPUESTA AL PROBLEMA SOCIAL QUE SUPONE LA EXISTENCIA DE EDIFICIOS DE 3 O MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR EN ANDALUCÍA.

Con objeto de conocer la perspectiva y posición con la que los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma contemplan esta problemática, abrimos de oficio la **queja 07/5519** ante los municipios que, por su entidad poblacional, creímos que se podían encontrar, en mayor o menor medida, ante el problema de la existencia de inmuebles de 3 o más plantas sin ascensor en su término municipal.

De acuerdo con ello, nos dirigimos a todos los municipios de más de 5.000 habitantes, a los que les enviamos el escrito que figura en el Anexo correspondiente de este Informe. A la fecha de su cierre, Mayo de 2010, el resumen estadístico sobre las respuestas obtenidas es el siguiente:

Como valoración general podemos adelantar ya que la gran mayoría de los municipios, y la propia Federación Andaluza de Municipios y Provincias, nos han dado una respuesta favorable para intentar resolver el problema que supone dotar de ascensor a inmuebles ya construidos que en su proyecto original, no contemplaban la instalación de un ascensor.

En nuestro escrito y como antecedente de la problemática que plantea la instalación de ascensores, dábamos cuenta de distintas quejas tramitadas por esta Institución en las que se planteaban problemas de distinta índole relacionados con la demanda de Comunidades de Propietarios o de algunos de sus miembros para que se instalen ascensores en los inmuebles de su residencia. Nuestro escrito concluía manifestando que:

*"Se trata de una realidad extraordinariamente preocupante, toda vez que nos encontramos ante una sociedad cada vez más longeva, siendo el de las personas mayores, por motivos obvios, el sector de la población en el que está más presente la discapacidad. De hecho, cuando realizamos el Informe Especial reseñado anteriormente, resaltábamos el dato de que de un*

Provincia	Total	Contestan	Faltan	MUNICIPIOS QUE NO NOS CONSTA QUE HAYAN RESPONDIDO
Almería	20	15	5	Adra, Cuevas de Almanzora, Huércal de Almería, Huércal-Overa, Mojácar
Cádiz	32	23	9	Barbate, Los Barrios, Benalup-Casas Viejas, Chiclana de la Frontera, Conil de la Frontera, Puerto Serrano, Sanlúcar de Barrameda, Tarifa, Ubrique.
Córdoba	29	23	6	Bujalance, La Carlota, Fuente Palmera, Puente Genil, Rute, Santaella.
Granada	36	23	13	Alhama de Granada, Alhendín, Atarfe, Churriana de la Vega, Dúrcal, Guadix, Íllora, Montefrío, Órgiva, Otura, Peligros, Vegas del Genil.
Huelva	20	16	4	Lepe, Nerva, Valverde del Camino y Rociana del Condado.
Jaén	30	21	9	Huelma, Marmolejo, Peal del Becerro, Pozo Alcón, Quesada, Villacarrillo, Villanueva del Arzobispo y Los Villares.
Málaga	25	20	5	Alameda, Estepona, Ronda, Vélez-Málaga y Villanueva del Trabuco.
Sevilla	61	41	20	Alcalá del Río, Arahal, Bormujos, Cazalla de la Sierra, El Coronil, Espartinas, Fuentes de Andalucía, Herrera, Lora del Río, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Marchena, Montellano, Pedrera, Pilas, Santiponce, Tomares, Villanueva del Ariscal, Villanueva del Río y Minas y El Viso del Alcor.
TOTAL	253	182	71	

*total de 3.528.221 personas con discapacidad a nivel nacional, 2.072.652 eran mayores de 65 años. Además, según la encuesta que el IMSERSO-CIS realizó hace más de 10 años, en 1995, un tercio del total de viviendas de personas mayores (36,4%) tienen varias plantas y carecen de ascensor.*

*Las limitaciones de accesibilidad adquieren un relieve singular cuando las personas residen en inmuebles sin ascensor, a veces de cuatro y cinco plantas, lo que hace que las personas discapacitadas vivan reclusas materialmente en sus viviendas.*

*Con el fin de dar respuesta a la necesidad de instalar ascensores en este tipo de viviendas, sin perjuicio de los derechos de terceros que, en su caso, deban ser respetados, creemos que los Ayuntamientos deben asumir la iniciativa de aprobar una ordenanza específica –como han hecho algunos municipios-, o*

*modificar la existente, con la finalidad de regular la instalación de ascensores en inmuebles que no posean tales instalaciones.*

*Esta decisión implica contemplar normativamente la flexibilización de las autorizaciones con esta finalidad, exceptuando, en los supuestos contemplados en la norma y para propiciar la accesibilidad, las exigencias que, con carácter general, contemplan las ordenanzas, pero sin que ello conlleve una disminución o debilitamiento desproporcionado de otros intereses protegibles, tanto de carácter público como privado.*

*A la vista de todo ello se ha procedido a abrir **de oficio** la presente queja –cuyo número figura arriba indicado y que rogamos cite al contestar- y de acuerdo con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos a VI. **Sugerencia** en el sentido de que se estudie la conveniencia de que, a través de una ordenanza singular, o de modificación de la existente, se establezcan los requisitos y condiciones en los que se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio, contemplándose esta instalación tanto en el interior de los inmuebles –cuando ésta sea la solución más idónea- o previéndose otras alternativas, tales como patios interiores, exteriores (ya sean cerrados o abiertos), permitiendo la ocupación mínima necesaria del espacio público viario, si ello resulta viable.*

*En fin, se trataría de armonizar las previsiones normativas generales urbanísticas y sobre la edificación previstas en las ordenanzas, con esas autorizaciones de instalación de ascensores, de manera que se ofrezca una respuesta adecuada a cuestiones tales como el establecimiento de prioridades sobre instalación de los ascensores en zonas comunes interiores, patios interiores o exteriores, posibilidad de su ubicación en zonas colindantes, de dominio público, etc.; si el hueco o "chimenea" debe ser, en algunos casos, transparente; materiales a utilizar; exigencia de que la salida de las paradas se prevea siempre sobre uso común del edificio; garantizar, en términos de accesibilidad, que su utilización por personas discapacitadas sea desde la calle; prever que, por sus características, se adopten soluciones que faciliten la integración en la fachada, con objeto de que las intervenciones que se realicen con esta finalidad no supongan un "desmerecimiento" del inmueble, afeando su fachada; garantizar,*

*en todo caso, las debidas condiciones de salubridad e higiene del inmueble; previsiones de apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes cuando haya sido anulado o disminuido de manera importante el preexistente para garantizar la superficie de iluminación y ventilación prevista en la normativa; autorizaciones para ocupar, de forma privativa, zonas de uso público, pero con carácter precario; etc”.*

A continuación procederemos a incluir un resumen de las respuesta obtenidas:

### **5.1. Respuestas municipales positivas respecto a la Sugerencia de modificación de las Ordenanzas.**

La mayoría de los municipios dieron una respuesta positiva a la resolución adoptada, comprometiéndose a aprobar una ordenanza «ad hoc» o a incorporar las correspondientes normas para autorizar estas instalaciones en edificios ya construidos en los planes urbanísticos.

#### **Provincia de Almería.**

De los 15 Ayuntamientos que nos responden, 11 nos comunicaron su compromiso de asumir la Sugerencia formulada, aprobando la correspondiente ordenanza, adaptando la existente o incorporando tal previsión en el Plan General. Fueron los municipios de Albox, Berja, Carboneras, El Ejido, Níjar, Olula del Río, Pulpí, Roquetas de Mar, Vélez-Rubio, Vera y Vícar. Almería nos hizo una serie de precisiones de bastante interés en torno a los problemas que puede plantear la ejecución de estas instalaciones y, por último, no respondieron claramente a nuestra resolución Garrucha, Macael y La Mojenera.

Dentro del grupo de los que aceptaron claramente nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

**Albox:** *“En cuanto a su requerimiento referente a la aprobación de una Ordenanza Municipal en concreto, que regule y contemple una respuesta nueva y clara a la solución de conflictos como los reflejados en su informe, hemos de comunicar que tales Normas se hayan íntimamente ligadas a la aprobación del nuevo Planeamiento Municipal, si bien y entre tanto, esta Corporación adoptará el criterio de preponderancia del art. 49 de la Constitución como fuente para solución de conflictos similares a los relatados por su Institución”.*

**Berja:** *"En el Plan General de Ordenación Urbana de Berja, que actualmente se encuentra en redacción, será el documento idóneo para regular de forma adecuada, mediante una ordenanza singular, la instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio".*

**Vélez-Rubio:** junto a su escrito, nos envían el informe redactado por el Arquitecto Técnico Municipal, en el que nos indica lo siguiente:

*"(...) 3. Salvo flagrante incumplimiento de la normativa vigente, no se ponen impedimentos a la hora de adaptar los edificios para la colocación de ascensores. Incluso actualmente se dispone de una serie de instalaciones, como es el caso de las "plataformas salvaescaleras" que se adaptan a aquellos huecos que por sus dimensiones hacen imposible la colocación de ascensores convencionales. Es el caso de la Comunidad de Vecinos ..., a la que se ha propuesto la instalación de una plataforma de este tipo al tener un hueco de escalera de tales dimensiones que un ascensor reduciría el ancho de la escalera a unos 85 cm. cuando la normativa de seguridad en caso de incendio (DB SI CTE) la fija en un mínimo de 100 cm.*

*4. No obstante, se propone incluir en el PGOU de Vélez-Rubio, actualmente en fase de aprobación inicial, una serie de medidas encaminadas a incrementar la accesibilidad, tales como la previsión en las viviendas plurifamiliares de la preinstalación de futuros ascensores en aquellos edificios que no estén obligados por la normativa vigente, propiciar la rebaja de tasas municipales para aquellos edificios en los que no siendo preceptiva su instalación así lo hagan; establecer mecanismos para subvencionar la adaptación de inmuebles sin adaptación funcional, etc".*

También podemos destacar, dentro del grupo de los municipios que aceptan nuestra resolución, por vía ordenanza, la respuesta del Ayuntamiento de **Vera** que, por un lado, nos trasladaba el acuerdo de la Junta de Gobierno local por el que se aprobaba el informe emitido por los servicios técnicos municipales, que ponía de *"manifiesto la necesidad de modificación de la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, considerándose conveniente la exigencia de instalación de ascensor en aquellas edificaciones que cuenten con tres o más plantas de altura"*. Por otra, nos trasladaba el informe técnico *"para la modificación de la ordenanza municipal de edificación en respuesta a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andaluz"*, cuyo tenor literal era el siguiente:

*"Con objeto de dar cumplimiento a la Sugerencia 07/5519 del Defensor del Pueblo Andaluz, se debe proceder a la modificación de la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, de tal modo que al Artículo 46.- CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE LA PARCELA se le añada el párrafo señalado en negrita.*

**"Los espacios interiores de parcela a los que ventilen locales habitables de viviendas que no tengan fachada a la vía pública o a espacio exterior, inscribirán un diámetro mínimo de 10,00 m.**

El resto de espacios interiores a los que abren huecos otras dependencias habitables distintas a las que como mínimo deben ventilar a la vía pública o espacio libre exterior o interior (conforme al apartado anterior y el artículo 68), tienen la consideración de patios.

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 3,00 metros, salvo en el caso de instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio, permitiéndose la ocupación mínima necesaria de esta instalación dentro del patio".

*Igualmente, el primer párrafo del Artículo 59.- APARATOS ELEVADORES, será modificado como sigue:*

**"En todos los edificios de uso residencial plurifamiliar o edificios de pública concurrencia, que cuenten con tres o más plantas de altura, se instalarán obligatoriamente aparatos elevadores para el transporte de personas".**

## **Provincia de Cádiz.**

De los 23 Ayuntamientos que nos respondieron, en 19 casos entendimos que se había aceptado nuestra resolución: Alcalá de los Gazules, Alcalá del Valle, Algeciras, Algodonales, Arcos de la Frontera, Bornos, Cádiz, Chipiona, Jimena de la Frontera, La Línea de la Concepción, Medina Sidonia, Olvera, Paterna de Rivera, Prado del Rey, Rota, San Fernando, San Roque, Vejer de la Frontera y Villamartín. En el caso de Jerez de la Frontera entendimos que, en su respuesta, se discrepaba en algunos aspectos de nuestra resolución. Los Ayuntamientos de El Puerto de Santa María, Puerto Real y Trebujena dieron otro tipo de respuestas.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

**Cádiz:** nos informaba que el Ayuntamiento *“ya está actuando en este sentido, acudiendo a interpretaciones flexibles para conseguir el objetivo que se persigue”*. Continuaba su escrito con el siguiente tenor literal:

*“En esta línea se han dado instrucciones al equipo redactor del PGOU para que efectúe la siguiente adicción a su art. 2.2.16:*

*“En edificios construidos y exclusivamente cuando se pretenda la colocación de ascensores por razones de accesibilidad podrá excepcionarse la anchura de las escaleras, previo informe individualizado que los justifique y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Que no exista otra alternativa válida de colocación del ascensor.*

*b) Que se cumplan con la normativa estatal o autonómica al respecto”*.

*No obstante, deben también tener presente que no en todos los casos será posible instalar un ascensor por donde los vecinos persiguen, que suele ser por el patio de la finca, al ser lo más fácil y menos costoso, ya que cuando concurren razones de protección del patrimonio histórico-artístico tendrán que congeniarse ambas finalidades y buscar otras soluciones aunque sean más difíciles o costosas”*.

**La Línea de la Concepción:** *“Sería necesario tramitar una innovación del PGOU para permitir la construcción de ascensores en los patios de luces de las edificaciones existentes toda vez que los mismos reducirían sensiblemente las dimensiones establecidas por el PGOU para los mismos y, en ningún caso, esta medida podría ser inferior al patio mínimo establecido en el Código Técnico de la Edificación que resultar ser de 3 x 3 metros. Igualmente debería justificarse en cada caso, según las limitaciones establecidas por el CTE las condiciones de iluminación, ventilación, ..., que quedarían una vez construido el ascensor”*.

## Provincia de Córdoba.

De los 23 Ayuntamientos que nos respondieron, en 22 casos entendimos que se había aceptado nuestra resolución: Aguilar de la Frontera, Almodóvar del Río, Benamejía, Cabra, Castro del Río, Córdoba, Doña Mencía, Fernán-Núñez, Fuente Obejuna, Hinojosa del Duque, Lucena, Montilla, Montoro, Nueva Carteya, Palma del Río, Peñarroya-Pueblonuevo, Posadas, Pozoblanco, Priego de Córdoba, La Rambla, Villa del Río y Villanueva de Córdoba. La respuesta que nos facilitó Baena consideramos que no respondía claramente a nuestra resolución.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

**Córdoba:** La respuesta nos llegó a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyo Presidente nos decía:

*"1. Que el 4 de Octubre de 2004 dicté Resolución a la vista del Dictamen de la Comisión de Licencias, aprobando entre otros puntos "Las condiciones mínimas que han de cumplir los proyectos que se presenten para la obtención de licencias de obras de instalación de ascensores en edificios existentes", Decreto núm. 5152, de 6 de Octubre.*

*En aplicación de estos criterios de interpretación flexible de la normativa en vigor, de obligado cumplimiento, se han informado las 459 solicitudes de licencias de obras para instalación de ascensores, presentadas desde dicha fecha del año 2004 hasta el presente. En este punto le informo que de estos 459 procedimientos se han resuelto 348, encontrándose 104 en trámite y habiendo existido 1 renuncia, 1 caducidad y tan sólo 5 denegaciones.*

*2. Por otra parte también se realizó por los técnicos del Servicio de Licencias de esta Gerencia un "Estudio sobre la posibilidad de ampliar las condiciones mínimas para instalar ascensores en el interior de los patios de los edificios existentes". Lo que derivó en el trabajo denominado primer borrador de "Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Aparatos Elevadores", que se encuentra en estudio para la tramitación simultánea e imprescindible del PGOU y del PE de Protección del Conjunto Histórico, según lo regulado en los arts. 36.1 y 38 de la LOUA. En este punto le remito los oficios*

*enviados en su día solicitando la coordinación entre los Servicios de Licencias y de Planificación para que éste último inicio de oficio la simultánea tramitación de las Innovaciones del Planeamiento en vigor.*

*Por último, le participo que en el día de hoy se vuelve a recordar al Servicio de Planificación que informe sobre el impulso del planeamiento municipal para flexibilizar el planeamiento con objeto de dotar de la necesaria accesibilidad a los inmuebles facilitando la instalación de ascensores”.*

**Nueva Carteya:** el Ayuntamiento nos indicó, a través del informe del Técnico Municipal, que:

*“La tipología edificatoria predominante en el núcleo urbano de la villa es la vivienda unifamiliar entre medianeras, de dos plantas de altura sobre rasante; a excepción de algunos casos de vivienda plurifamiliar, desarrollados principalmente en tres plantas. En esta última categoría es de destacar que aquellas edificaciones de reciente construcción cuentan en su mayoría con aparatos elevadores.*

*Respecto a los edificios públicos, los de nueva construcción disponen de ascensores o maquinaria elevadora. En el resto de equipamientos de antigua construcción, carentes de este tipo de dotaciones, se están llevando a cabo reformas a fin de propiciar su accesibilidad.*

*En cuanto a las vías públicas, continuamente se ejecutan obras a fin de adecuarlas, en la medida de lo posible, al Decreto 72/1992, de 25 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Urbanísticas y el Transporte en Andalucía. Así mismo, se obliga a la observación de esta normativa en los nuevos sectores a urbanizar, Planes Parciales, Unidades de Actuación, etc.*

*Por otra parte, se estudia la posibilidad de redactar una nueva ordenanza, en la que se obligue a la colocación de ascensores en viviendas plurifamiliares de más de una planta”.*

**Palma del Río** nos indicaba que el PGOU, aprobado definitivamente en Noviembre de 2005 “desde Abril de 2008 ha sido objeto de estudio para adecuarlo a las exigencias demandadas en el Expediente de

*Queja que se tramita ante el Defensor del Pueblo Andaluz*’. Continuaba el Ayuntamiento indicándonos lo siguiente:

*"Tras el estudio, se propuso una nueva redacción de los siguientes artículos: 10.8; 10.40; 10.53 y 10.89, que ha exigido la tramitación del correspondiente expediente de innovación del PGOU: emisión de los informes sectoriales legalmente previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (arts. 36 y 32); Aprobación por sendos Acuerdos del Ayuntamiento Pleno Inicial (26/6/2008) y la Provisional (27/11/2008), etc.*

*Finalmente, por Resolución de la Comisión Provincial de Córdoba, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de Febrero de 2009, se aprobó definitivamente la innovación del PGOU, que entre otros extremos, da nueva redacción a los artículos 10.8; 10.40; 10.53 y 10.89, estando pendiente de publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (...) Con ello entendemos damos cumplimiento al requerimiento efectuado".*

## **Provincia de Granada.**

En esta provincia nos contestaron 23 Ayuntamientos. En 22 casos hemos entendido que se aceptaba nuestra resolución: Albolote, Alfacar, Almuñécar, Armilla, Cenes de la Vega, Las Gabias, Granada, Huéscar, Huétor Tájar, Huétor Vega, Iznalloz, Loja, Maracena, Monachil, Motril, Ogijares, Padul, Pinos Puente, Salobreña, Santa Fe y La Zubia. La respuesta que nos facilitó Baza no se atenía, con claridad, a la Sugerencia realizada.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

### **Armilla:**

*"Que las ordenanzas urbanísticas vigentes en el municipio fueron publicadas en el BOJA de 3 de Abril de 2008, que en las mismas y más concretamente en su artículo 3.7.11 se indica la obligatoriedad de instalar ascensor para superar niveles superiores a dos plantas o 7,90 m. de altura, así como aquellos de pública concurrencia con más de una planta.*

*No obstante lo anterior y aún habiéndose transmitido a los servicios técnicos municipales competentes, la directriz de*

*flexibilizar la interpretación de la normativa urbanística vigente, en la medida de lo posible, y en el sentido de apoyar y asesorar aquellas actuaciones encaminadas a la supresión de barreras arquitectónicas, entendemos conveniente complementar la ordenanza vigente para edificios consolidados, con el objeto de respaldar actuaciones en patios de luces y espacios públicos encaminados a dotar de ascensor a aquellos edificios consolidados que no cuenten con soluciones alternativas y siempre que no sean afectados derechos de terceros”.*

### **Granada:**

*“Con independencia de las determinaciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística y con objeto de flexibilizar las condiciones impuestas en la misma a la hora de instalar ascensores en edificaciones, hay que señalar que por parte de esta Gerencia Municipal, se han concedido numerosas licencias para la instalación de ascensores tanto en el interior de las edificaciones existentes como ocupando parte de la superficie del patio de luces y ventilación comunitario, realizando siempre con ello una interpretación favorable que permitiese el acceso a las personas mayores e incapacitados a sus domicilios.*

*Únicamente, cuando se ha producido denuncia por parte de algún vecino, en el caso de que la instalación tapaba el hueco de ventana de su cocina impidiéndose con ello la adecuada ventilación e iluminación, no se ha tenido otra salida que denegar la licencia solicitada, u otros casos en los que simplemente no existía lugar donde colocar la instalación, es por ello que no son sólo cuestiones normativas las que la imposibilitan, sino cuestiones físicas, bien por no reunir el patio las dimensiones mínimas que permitan su instalación, existencia de ventanas y otras de índole de Patrimonio Histórico.*

*Desde esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, somos plenamente conscientes de la problemática planteada y de la necesidad de flexibilizar al máximo la concesión de licencias que tengan por objeto la eliminación de barreras arquitectónicas, por ello sería conveniente un estudio profundo de todas las cuestiones que puedan entrar en juego en cada caso, con las soluciones posibles y que afectaran lo menos posible a los derechos de terceros afectados, como ocupación del dominio público, eliminación de ventanas, supresión o disminución de patios, etc.*

*Por otra parte, informar que por parte de los Servicios Técnicos de este Organismo Autónomo, encargados de redactar el documento de Revisión del PGOU, se está teniendo en cuenta la citada casuística y en consecuencia se está analizando y estudiando la modificación de la normativa al objeto de que se permita la instalación de ascensores en todas las edificaciones que sea posible, de manera que se ofrezca una respuesta a cuestiones como: la instalación de ascensores en zonas comunes interiores, en patios interiores de ventilación e iluminación, en las propias fachadas de la edificación de forma que la instalación quede integrada en la misma, en espacios de dominio público, etc”.*

**Loja:**

*"Primero: Este Ayuntamiento por acuerdo de Pleno de fecha 10 de Marzo de 1992, con publicación en el BOP núm. 91 de 23 de Abril, tiene aprobada una Ordenanza municipal de supresión de Barreras Arquitectónicas, denotando así la sensibilidad de este Ayuntamiento en aras a garantizar la accesibilidad de los edificios y vías públicas de nuestro municipio.*

*Segundo: Con independencia de lo anterior y ante las diferentes solicitudes que se han presentado en este Ayuntamiento para instalación de ascensores en edificios que carecían de los mismos, se ha conseguido la correspondiente licencia, sin que se haya procedido a la denegación de ninguna petición, precisamente en esta interpretación flexible del planeamiento que por esta Institución se demanda.*

*Tercero. De otro lado, señalar que en la mayoría de las ocasiones, este Ayuntamiento subvenciona económicamente las actuaciones cuya finalidad es la instalación de ascensores en edificios antiguos, minorando así el esfuerzo económico que supone para su propietario.*

*Asimismo, se firmó Convenio de Colaboración con la Consejería de Obras Públicas, cuya finalidad entre otras es la rehabilitación del Conjunto Histórico de esta ciudad y en la que igualmente tienen cabida actuaciones que mejoran la accesibilidad en los edificios antiguos y en los que el Ayuntamiento bonifica la correspondiente tasa e impuesto municipal de obras y construcciones.*

*Por último, señalar que en la redacción del futuro PGOU, actualmente en fase de redacción, se regularán aquellas actuaciones que posibiliten la eliminación de barreras arquitectónicas, tanto en edificios de nueva construcción como en los ya existentes”.*

### **Santa Fe:**

*“De acuerdo con las Ordenanzas urbanísticas reguladoras de la zona de Suelo Urbano Consolidado, la ocupación permitida en todas las plantas es del 100% de la parcela. Por tanto siempre existirá la posibilidad de poder autorizar la instalación de ascensores incluso en patios de luces existentes, siempre que como dice el propio escrito de la oficina del Defensor, resulte técnicamente posible y quedaran debidamente garantizadas las funciones de iluminación y ventilación del patio, mediante la solución más adecuada a las características y dimensiones del mismo. Por tanto, en lo que respecta a las ordenanzas vigentes, no se ve la necesidad de tener que proceder a modificación alguna.*

*Otra cosa es que en la revisión del planeamiento abordada por el Ayuntamiento, se tenga en cuenta la misma necesidad, además de la de añadir un aspecto que se considera interesante a tener en cuenta en las futuras Ordenanzas, como por ejemplo es dejar establecida la obligatoriedad de instalar ascensores en edificaciones proyectadas con tres (baja más dos) o más plantas. A estos efectos le significo que este Ayuntamiento va a remitir también copia de su escrito al Arquitecto redactor del PGOU, al objeto de que tenga en cuenta estas circunstancias”.*

### **Provincia de Huelva.**

En esta provincia nos contestaron 16 Ayuntamientos. En 15 casos hemos entendido que se aceptaba nuestra resolución: Aljaraque, Almonte, Aracena, Ayamonte, Bollullos Par del Condado, Cartaya, Gibralfaró, Huelva, Isla Cristina, Moguer, La Palma del Condado, Palos de la Frontera, Punta Umbría, San Juan del Puerto y Trigueros. En el caso de Bonares, entendimos que no contestaba a nuestra resolución.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

### **Punta Umbría:**

*"En reiteradas ocasiones, se han personado en estos Servicios Técnicos ciudadanos en nombre de las Comunidades de Propietarios donde residen, solicitando información respecto a la posibilidad de introducir núcleo de ascensor en el edificio con objeto de mejorar sustancialmente las condiciones de accesibilidad de las viviendas.*

*La dificultad de introducir este núcleo en el espacio construido del edificio, debido tanto a las múltiples alteraciones que habría que realizar en las viviendas, como a la imposibilidad de una adecuada solución de los espacios comunes de comunicación, lo hacen en la mayoría de los casos inviable.*

*Sólo en el supuesto de introducir el referido núcleo en el hueco de patio, posibilita en la mayoría de los casos su ejecución, si bien ésta opción resulta inviable en aplicación del art. 81 de las Normas Subsidiarias, que no permite reducir las dimensiones de los patios".*

En este sentido, nos informaban de varios precedentes que se habían planteado en el Ayuntamiento, continuando tras ello de la siguiente forma:

*"El Ayuntamiento ha optado y así se ha reiterado por las distintas Corporaciones, el criterio de hacer prevalecer la solución a los problemas que genera la inaccesibilidad que muchas personas deben soportar en las zonas comunes de los edificios en los que se encuentran sus viviendas, respecto al cumplimiento estricto de las dimensiones mínimas de los patios de luces que fija la normativa urbanística.*

*Conforme con estos criterios, se ha llevado a cabo por varias comunidades de propietarios obras de construcción de ascensor en el patio de luces, de forma pacífica o, al menos, no se tiene constancia de problemas derivados de estas entre los comuneros.*

*Es bien cierto que al margen de estas consideraciones, se le requiere a las Comunidades, previo a aprobar su procedencia que justifiquen la necesidad de tales obras de ascensor en patio de luces, se presente Acuerdo de la Comunidad aprobando la instalación, se resuelvan en la medida de lo posible el resto de los problemas de accesibilidad que el edificio pueda tener*

*(acceso desde la vía pública al ascensor), planos del estado actual que recoja el patio, el núcleo vertical de comunicaciones y las viviendas afectadas por la inclusión del ascensor y planos del estado reformado tras la inclusión del ascensor para poder verificar que no queden piezas habitables de la vivienda sin iluminación y ventilación, o se pueda buscar otras alternativas.*

*Con respecto a la conveniencia sugerida por el Defensor del Pueblo de elaborar una ordenanza que fije los criterios que, sin perjuicio de los derechos de terceros, permitan flexibilizar las autorizaciones de intervención en edificios plurifamiliares que conduzcan a la eliminación de barreras arquitectónicas, incluida la de la inserción de un ascensor en el patio de luces, se considera que es una opción adecuada al afectar como se ha podido comprobar en el escrito recibido a todos los municipios.*

*Asimismo, con objeto de posibilitar el cumplimiento de las debidas condiciones de accesibilidad para edificios o establecimientos de pública concurrencia y edificios plurifamiliares desde la vía pública, se ha aprobado recientemente una Ordenanza que regula la posibilidad de ejecutar rampas de acceso ocupando la vía pública, con las condiciones que garanticen la funcionalidad del propio espacio público, de las infraestructuras que puedan verse afectadas y de los elementos de la urbanización afectados por la ocupación”.*

## **Provincia de Jaén.**

En esta provincia nos contestaron 21 Ayuntamientos. En 18 casos hemos entendido que se aceptaba nuestra resolución: Alcaudete, Andújar, Arjona, Baeza, Bailén, La Carolina, Cazorla, Jaén, Jódar, Linares, Mancha Real, Martos, Mengíbar, Navas de San Juan, Porcuna, Torredelcampo, Torredonjimeno y Úbeda. Las otras tres respuestas municipales (Beas de Segura, Castillo de Locubín y Torreperogil) las hemos calificado como “otras”, al no encajar con claridad en la respuesta interesada a la Sugerencia planteada.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

### **Jódar:**

*"Es compromiso de esta Corporación darle traslado de la presente al equipo redactor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana a fin de que el documento a aprobar sea lo suficientemente sensible a esta problemática, a fin de asegurar un acceso fácil y seguro a sus viviendas, no sólo a las personas con discapacidad, sino también a otras personas que por su avanzada edad, tienen limitada la salida y entrada de su domicilio.*

*La concesión de licencia urbanística es un acto de naturaleza reglada. Lo anterior determina que el órgano decisorio no podrá introducir en la resolución elemento volitivo alguno –discrecionalidad- que pudiera determinar el sentido –positivo o negativo- de la resolución. Necesariamente, se concederá la licencia si son cumplidos los requisitos exigidos y, a sensu contrario, se denegará si no son cumplidos”.*

**Torredelcampo:** nos envió un informe del Arquitecto Municipal en el que informaba lo siguiente:

*"Cuando se presentan expedientes en este Gabinete Técnico para ser informados, este técnico tiene el deber y la obligación de informarlos en base y con arreglo a unos parámetros que están reglados y vienen establecidos en el planeamiento vigente, en este caso son las Normas Subsidiarias de Torredelcampo (Jaén), no pudiendo tener criterios distintos, de flexibilidad o de interpretación alguna.*

*El problema es que en ocasiones se plantea como la solución más idónea, la más sencilla y económica para la instalación de los ascensores, como es el ubicarlos en el patio de luces, llegando a reducirse las dimensiones mínimas y de superficie en un 30%, incumpléndose en mucho los parámetros de las ordenanzas. Existiendo la posibilidad técnica de ubicar el ascensor en otro lugar aún cuando ésta suponga una solución más costosa y en algunos casos ceder espacio de sus viviendas, es por lo que la propuesta de ubicar el ascensor en el patio de luces no es la correcta. Respecto a que cuando exista una imposibilidad técnica justificada, real y adecuadamente reflejada en dicho proyecto es cuando se podrían estudiar otras opciones, siempre que éstas estén recogidas en el planeamiento de aplicación, aspecto que este técnico tendrá en cuenta y que se lo transmitirá a los redactores que están proyectando el nuevo*

*PGOU de Torredelcampo, que en la actualidad está en su fase de avance”.*

**Úbeda:** a través del informe del Arquitecto Técnico Municipal nos informaba que:

*"Efectivamente estimamos que la legislación urbanística y por ende el planeamiento, debe dar un giro total en el sentido de obligar a la instalación de ascensores en viviendas plurifamiliares que superen una planta de altura y por multitud de razones por todos conocidas. La lógica carga económica en ciertos casos debiera ser subvencionable, máxime cuando el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, obliga a instalar ascensores adaptados cuando fueran exigibles por el Planeamiento.*

*Aunque de las quejas referidas en el escrito no detectamos cual se refiere concretamente a nuestra ciudad, nos hacemos partícipes de todas ellas y ponemos seguidamente en su conocimiento nuestra situación urbanística actual.*

*Nuestro PGOU exige la instalación de ascensor cuando se salven desniveles de 10,75 metros de altura y para edificios de más de tres plantas. Asimismo, exige para viviendas plurifamiliares una superficie mínima de patios de 13 m<sup>2</sup> y un círculo inscribible de diámetro mínimo de 4 metros.*

*No obstante lo anterior y según modificación puntual del PGOU de fecha Junio de 2006, en edificios de viviendas con licencia de primera utilización concedida con anterioridad a la entrada en vigor del vigente POGU, se permite la instalación de ascensores en patios si no se reduce el lado mayor del mismo por debajo de los 3 metros y si no se reducen los huecos de ventilación e iluminación de las piezas vivideras.*

*Por otro lado, nuestro Plan Especial del Centro Histórico establece unas dimensiones mínimas de 3 metros para los patios de parcela, si bien es más generoso para viviendas rehabilitadas, en donde se establece para los patios una superficie mínima de 7 m<sup>2</sup> y luces rectas de 2 metros. Asimismo, se indica que podrá obviarse el cumplimiento de esta Ordenanzas siempre que física y técnicamente sea imposible y ello razonada y justificadamente.*

*Ahora se nos complica la generosidad del Planeamiento con el Código Técnico de la Edificación al exigir dimensiones mínimas de 4 metros para espacios donde ventilen piezas vivideras del edificio.*

*En este sentido tenemos que movernos de manera obligada para pronunciarnos en los expedientes correspondientes e informar con el rigor técnico que se exige en nuestros informes, amén de que en caso de duda o interpretación posible, nos pronunciemos lógicamente a favor del interesado y en conseguir una ciudad sin barreras.*

*Es importante destacar que actualmente nuestro PGOU se encuentra en fase de revisión (diagnóstico y avance), por lo que personalmente haré llegar al equipo redactor una copia de su escrito y otra de este informe, para que aprovechando la situación, las Ordenanzas puedan recoger sus sugerencias y otras que se estimen convenientes en aras a conseguir una ciudad más accesible.*

*Hemos de insistir en que las Normas desde su más alto rango hasta el menor, deberían regular esta situación sin contradicciones entre unas y otras, ya que ciertas decisiones no deben estar vinculadas al criterio más o menos acertado de los técnicos que se limitan a informar”.*

### **Provincia de Málaga.**

En esta provincia nos contestaron 20 Ayuntamientos. En 18 casos hemos entendido que se aceptaba nuestra resolución: Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Álora, Antequera, Archidona, Benalmádena, Campillos, Cártama, Coín, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos, Torrox. En el caso de las respuestas de los Ayuntamientos de Fuengirola y Nerja, las calificamos como “otras”, al no ceñirse a la respuesta interesada.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

#### **Algarrobo:**

*“Somos conscientes del mandato constitucional recogido en el artículo 49 de nuestra norma suprema y que nos obliga, como administración pública a realizar una política activa encaminada a propiciar la integración de los colectivos mencionados mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte que impidan o dificulten el ejercicio de sus derechos por todos los ciudadanos, pues igualmente los poderes públicos estamos obligados a promover las condiciones necesarias*

*para que la igualdad de todos los individuos y grupos en que se integren, consagradas en el art. 14 de la CE, sean reales y efectivas.*

*Es por ello que me es grato comunicarle que en cumplimiento de nuestro deber constitucional se procedió a la instalación del ascensor en la Casa Consistorial, que carecía del mismo, a pesar de las dificultades técnicas y constructivas que en su momento se plantearon, y que fueron afortunadamente solucionadas. Pero además, y tomando conciencia real de la problemática que nos plantea, le informo que atendiendo a las posibles soluciones sugeridas desde su oficina, este Ayuntamiento, que se encuentra en fase de redacción de su Plan General de Ordenación Urbanística, tiene claro que entre la normativa y en las ordenanzas edificatorias que se integren en dicho documento de planeamiento general, va a dar solución a dicho problema, siendo una prioridad para el equipo técnico redactor la supresión de todo tipo de barreras con el único fin de propiciar la integración plena de los colectivos que se ven afectados por las mismas”.*

**Álora:** manifestaba en su escrito de respuesta que “... se le hace saber la disposición de este Ayuntamiento a la elaboración de una ordenanza tipo para este tipo de situaciones, la cual contemple una interpretación flexible respecto a determinados supuestos excepcionales, en los cuales, un vez que se hayan garantizado los requisitos técnicos y jurídicos mínimos, se pueden realizar mejoras que supongan una mejora de la calidad de vida de determinados sectores. Y todo lo anterior, sin perjuicio de la conveniencia de la colaboración previa por parte de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, a efectos de poder proceder por este Ayuntamiento a la elaboración de una ordenanza municipal tipo”.

**Cártama:** nos envió un informe del Arquitecto Municipal, del que resulta lo siguiente:

*“A juicio de quien suscribe, en cuanto al primer punto, se considera pertinente una regulación más flexible que permita la incorporación de ascensores en huecos de patio, etc., aunque se afecte ligeramente a parámetros urbanísticos controlables por la normativa local. No obstante, esto puede entrar en conflicto con otras normativas, como por ejemplo el recientemente aprobado Código Técnico de la Edificación, en el cual se fijan parámetros mínimos para patios a través de los cuales se ventilen estancias vivideras (dormitorios, etc.). Al ser una ley de mayor rango no es*

*potestad del planeamiento municipal el decidir sobre la misma, máxime cuando pueda existir una multiplicidad de opiniones dentro de la comunidad de propietarios que puede derivar en un conflicto judicial.*

*En cuanto a lo segundo, es ingente la cantidad de normativa aplicable a la edificación actual, que provoca incluso, en múltiples casos, contradicciones entre las mismas e indeterminaciones en su aplicación. La existencia de una normativa local diferente para cada municipio dificulta a los técnicos rectores de los proyectos el cumplimiento de las mismas, dificultando el proceso constructivo en general. Es pertinente la creación de ordenanzas municipales para asuntos específicos del municipio afectado, pero la accesibilidad es una necesidad universal y por ahora se considera más adecuado la actualización de la legislación autonómica existente. El Decreto 72/1992, de Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía ha quedado desfasado (por ejemplo, el Código Técnico de la Edificación es más restrictivo en algunas cuestiones de seguridad de utilización) y ya desde su creación adolecía de poca rigurosidad e indeterminaciones en la aplicación. Especialmente en lo referente a ascensores, que no se convertían en obligatorios para edificios de menos de planta baja más tres, con lo cual se han venido generando edificaciones desde el año 1992 que serán conflictivas por motivos de accesibilidad en un futuro no lejano, si es que no lo están siendo hoy en día.*

*En conclusión y siempre bajo la modesta opinión de quien suscribe, se considera procedente incluir en la normativa urbanística municipal la regulación necesaria que permita la inclusión de ascensores en edificaciones existentes, aún incumpléndose parámetros de ocupación o edificabilidad, siempre que no afecten a normativas de rango superior y exista acuerdo de la comunidad de propietarios y, por otro lado, instar al Defensor del Pueblo Andaluz a que eleve a las instancias oportunas la necesidad de modificar la normativa autonómica para obligar a la instalación de ascensores en edificaciones de más de planta baja e, incluso, dejar previstas en éstos las adaptaciones necesarias para la instalación de los mismos en caso de realizarse elevaciones de planta (fosos de ascensores, huecos, etc.), sin perjuicio de otras actualizaciones o adaptaciones a normativas estatales, europeas, etc.”.*

Como caso singular, debemos destacar, tal y como ya se anunció en su día a la firmante del escrito, el informe de la Concejal Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de **Fuengirola**, Málaga.

Así, en respuesta a nuestra Sugerencia, que, como ya hemos mencionado, incluimos en el anexo correspondiente de este Informe Especial, nos respondió que:

*"En primer lugar, manifestarle que este Ayuntamiento intenta favorecer en todos los casos la instalación de ascensores en todas la edificaciones, cediendo en muchos casos en los que es viable, suelo público que permita su instalación.*

*No obstante, como podrá entender, no puede a través de Ordenanzas modificarse normativa de rango superior que exija determinados requisitos para la adopción de acuerdos de modificación de elementos comunes (Ley de Propiedad Horizontal), dimensiones mínimas de los patios de las edificaciones (Planes Generales de Ordenación Urbana).*

*Resulta que su sugerencia, si me permite la expresión y sin pretender una ofensa, casi deja de ser una sugerencia para pasar a ser una imposición incluso por encima o incumpliendo la normativa de aplicación, ya que se remite como tal pero se requiere una respuesta bajo la "amenaza" de incluir el incidente en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.*

*Pese a no haber sido contestada, su sugerencia ha sido remitida a todos los técnicos municipales y al equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana ahora en revisión y motivo de la misma se ha cursado oficio a la Delegación de Obras Públicas de la Junta de Andalucía al objeto de que se nos informe de cuales deben ser los criterios de actuación en aras a evitar posibles exigencias de responsabilidad por los incumplimientos que de tal sugerencia pudieran derivarse, pues los derechos de otros ciudadanos pueden verse conculcados por esos incumplimientos.*

*Espero haya tenido debida respuesta a su sugerencia, recordándole nuestra colaboración en esta materia con todas aquellas comunidades de propietarios que lo han solicitado y no ha existido posición en contra de ciudadanos que consideran violados sus derechos con esta actuación".*

A la vista de ello, tuvimos que comunicar a la Delegación Provincial de la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Málaga que, dado que entendíamos que la Concejal había interpretado, de manera inexplicablemente errónea el sentido y alcance de nuestra resolución, le trasladábamos el contenido íntegro de la misma a fin de que valoraran adecuadamente la finalidad de la misma, resaltándoles las cautelas que, lógicamente habíamos incluido en nuestra Sugerencia sobre *"la necesidad de que las autorizaciones se den para facilitar la accesibilidad de las viviendas, tengan en cuenta las normas legales de aplicación en cada caso y las preceptivas autorizaciones de las comunidades de propietarios, cuando proceda exigir las mismas"*.

Por lo demás, enviamos un escrito ampliamente aclaratorio a la Alcaldía Presidencia del ayuntamiento explicando el alcance de la Sugerencia en relación con la manifestación realizada por la Sra. Delegada de Urbanismo en el sentido de que, con motivo de nuestro escrito, se había considerado "amenazada", informándosele que:

*"... Sin lugar a duda, debe tratarse, esperemos, de un mero desconocimiento por parte de la titular de esta Concejalía sobre el trámite que preceptivamente esta Institución tiene que dar, ante la ausencia de respuesta a las resoluciones dictadas por ésta, a tenor de lo establecido en el art. 29, apdos. 1 y 2, de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz.*

*Es mas la realización de "advertencias" lo que pretende, justamente, es evitar que la ausencia de respuestas a las recomendaciones, sugerencias y recordatorios legales, englobada dentro del término general de recomendaciones del apdo. 2 del mencionado art. 29, traiga como consecuencia la inclusión en el Informe Anual de la actitud mantenida, en tales casos, por las autoridades a las que se ha dirigido la resolución de la Institución. Este es el modo habitual e, insistimos, preceptivo de actuar tanto por parte de nuestra Oficina, como por la del Defensor del Pueblo de las Cortes Generales y de todos los Comisionados Autonómicos del Estado Español. El término "amenaza" está de todo punto fuera de lugar, lo que se ha enviado es una resolución o acto de impulso en el marco del procedimiento de tramitación de quejas, cuya denominación técnica en la Ley es la de Advertencia."*

## Provincia de Sevilla.

En esta provincia nos contestaron 41 Ayuntamientos. En 35 casos hemos entendido que se aceptaba nuestra resolución: Alcalá de Guadaíra, La Algaba, Aznalcóllar, Benacazón, Brenes, Las Cabezas de San Juan, Camas, La Campana, Cantillana, Carmona, Castilleja de la Cuesta, Constantina, Coria del Río, Écija, Estepa, Gelves, Gerena, Gines, Guillena, Isla Mayor, Lebrija, Morón de la Frontera, Olivares, Los Palacios y Villafranca, Paradas, La Puebla de Cazalla, La Puebla del Río, La Rinconada, San Juan de Aznalfarache, Sanlúcar la Mayor, Sevilla, Tocina, Umbrete, Utrera y Valencina de la Concepción. En 3 supuestos consideramos que los Ayuntamientos discrepaban técnicamente de nuestra resolución (El Cuervo de Sevilla, Dos Hermanas y Villaverde del Río) y, por último, en el caso de las respuestas de los Ayuntamientos de Bollullos de la Mitación, Casariche y Osuna, las calificamos como "otras", por no guardar una relación directa con la respuesta interesada.

Dentro del grupo de los que aceptaron nuestra resolución, podemos destacar, por su singularidad, las respuestas de los siguientes Ayuntamientos:

### **La Algaba:**

*"he trasladado ésta a los técnicos de la Delegación los cuales me han informado que para llevar a cabo dichas mejoras sería necesario realizar modificaciones en las ordenanzas, si bien la posible modificación no podría afectar a derechos consolidados. Dichas mejoras están incluidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado provisionalmente, por lo que una vez aprobado definitivamente, lo cual estimamos que no debe tardar mucho, ya que no dependen de esta Corporación sino de la Junta de Andalucía, estos impedimentos se verán realizados y dicha queja solucionada en un futuro inmediato".*

### **Aznalcóllar:**

*"puesto que se están realizando los trabajos preliminares del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se estudiará la posibilidad de incluir una ordenanza al respecto y la obligación de la instalación en edificios plurifamiliares de obra nueva".*

### **Brenes:**

*"Dado que las Normas Subsidiarias se redactaron con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, este Ayuntamiento ha procedido, como exige la misma, a la redacción de un documento de adaptación de las Normas a la nueva Ley*

*urbanística, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brenes celebrado el 25 de Febrero de 2009, pendiente de su publicación en el BOJA (se ha esperado la respuesta de esta queja a la aprobación del documento de adaptación con el fin de incorporar las nuevas determinaciones y con ello demostrar suficientemente la voluntad del gobierno de este municipio a la eliminación de barreras a colectivos desfavorecidos). Este documento modifica lo establecido en el párrafo anterior, disponiendo que, en aras de la sensibilidad hacia las personas con necesidades con dificultades de accesibilidad a sus viviendas, en los edificios de tres plantas será obligatoria la incorporación de ascensor.*

*Asimismo y con la intención de favorecer la instalación de ascensores en edificios y edificadas en los que se ha agotado la edificabilidad permitida, se recoge en su artículo 1.0.0.9. Alcance de la determinación del aprovechamiento máximo, en su apartado 3, se establece que en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normas sectoriales.*

*De entre las consideraciones recogidas en las Normas Subsidiarias, en su artículo 4.1.0.3. Patios y espacios libres interiores, se dispone que:*

a) En todas las viviendas se deberá cumplir que al menos dos de sus estancias entre los dormitorios, estar o comedor, presentan luces directas a la calle, o en su defecto a un espacio interior de las siguientes características:

a.1. La superficie mínima de espacios libres será de veinticinco metros cuadrados por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.

a.2. El espacio libre permitirá la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea igual a seis metros y la altura media de la edificación con frente al mismo.

a.3. El espacio libre se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros respecto de la alineación de fachada.

b) Aquellas estancias de entre los dormitorios, el estar o el comedor que no tenga luces directas a la calle o al espacio

libre interior definido en el apartado anterior, deberán tener luces directas a patios interiores de las siguientes características:

b.1. Admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor de tres metros ni de la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo circundan.

b.2. Si el patio interior sirviese a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de cuatro metros y su superficie mínima de veinte metros cuadrados.

*En el Documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se recogen literalmente las condiciones mínimas de las dimensiones de los patios, por lo que en tiempos futuros seguirán aplicándose las mismas condiciones sobre los nuevos edificios y sobre aquellos que sean sometidos a reformas o rehabilitaciones de tal forma que las operaciones a realizar no vayan en contra de las condiciones urbanísticas de los edificios establecidas en las Normas y en caso de ser edificios antiguos que no cumplen dichas normas, evitar que con las operaciones de modificación no se agraven dichos incumplimientos”.*

En todo caso, este Ayuntamiento nos enviaba las siguientes conclusiones en su informe:

*“PRIMERO: En los términos en que recogen las quejas no consideramos que exista contradicción alguna entre la normativa de accesibilidad y las normas técnicas y urbanísticas, ya que para la obtención de la subvención de la Junta de Andalucía para la instalación de ascensores en los edificios de Comunidad de Propietarios, deberá presentar entre otros documentos “Informe técnico emitido por una empresa instaladora de ascensores autorizada por técnico competente, comprensivo, entre otros extremos, de la viabilidad constructiva y urbanística de la instalación del ascensor”.*

*Se entiende, por tanto, que antes de obtener la subvención para la instalación del ascensor, deberán obtener un informe urbanístico y técnico favorable en todos los sentidos, de manera que después, para la obtención de la licencia, no se pueda argumentar la denegación de la misma en base al incumplimiento de algunos de los aspectos técnicos o urbanísticos.*

*SEGUNDO: La queja recoge la propuesta de la Oficina del Defensor del Pueblo a todos los Ayuntamientos de flexibilizar los*

*criterios de aplicación de las normas urbanísticas, de lo que no se desprende que los técnicos redactores de los informes técnicos y urbanísticos elaboren los mismos con criterios subjetivos y discrecionales, y no sólo sobre aplicación de las ordenanzas municipales, sino sobre la aplicación de una Ley estatal como es el Código Técnico de la Edificación, lo que a su vez podría producir una merma en las condiciones de salubridad (ventilación e iluminación directa) y seguridad (en caso de incendios) de los ocupantes del edificio.*

*TERCERO: No cabe duda de que el municipio puede imponer, como así lo ha hecho Brenes a través de las nuevas determinaciones del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, en sus ordenanzas una cierta sensibilidad hacia colectivos desfavorecidos, en este caso sobre personas con movilidad reducida, para acceder a sus viviendas, redactando unas normas urbanísticas municipales que obliguen a la instalación de ascensor en todos los edificios de viviendas plurifamiliares de más de dos plantas, pero en ningún momento podrá, en virtud de esa sensibilidad, autorizar actuaciones que puedan derivar en un incumplimiento de aspectos legales como pueda ser la disminución dimensional, por debajo de los límites legales, de los espacios libre o patios interiores del edificio”.*

**Écija:**

*“Compartimos el espíritu del escrito. No obstante y mientras se elabore la ordenanza tipo, este PGOU establece distintas determinaciones en materia de ascensores, entre las que se incluyen las de adaptación para su instalación en edificios existentes”.*

**Gelves:** En una primera respuesta, el Ayuntamiento nos decía que:

*“... por parte de este Ayuntamiento se va a realizar una Modificación Puntual del PGOU para recoger estas cuestiones. Por otro lado, se han iniciado los trámites para la elaboración del nuevo PGOU en el cual se tendrán en cuenta estas cuestiones y se incluirá la Modificación Puntual anterior.*

*Los extremos a incluir en la Modificación Puntual como en el futuro PGOU tendrán como finalidad la flexibilización del planeamiento para facilitar la instalación de ascensores en*

*edificaciones antiguas en las que no exista y así mismo articular los mecanismos necesarios para exigir que en los proyectos de las nuevas promociones se reserve espacio suficiente para que sea posible la ubicación de ascensor aunque en principio no sea obligada su instalación”.*

Posteriormente, el Ayuntamiento nos envió una copia de la Ordenanza reguladora de los ascensores en el municipio.

### **Gines:**

*“- Que actualmente la normativa urbanística general se aplicación en el municipio de Gines lo constituye la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobada definitivamente el 7 de Marzo de 1996 por la C.P.O.T. y U. de Sevilla y modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.*

*Asimismo, se encuentra en trámite el PGOU de Gines, aprobado inicialmente el 31 de Octubre de 2005. Además, se está redactando la adaptación de la Revisión de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*- Que en nuestro término existen edificios privados anteriores a la vigente normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que no se encuentran adaptados a la misma. Especialmente bloques de cuatro plantas que carecen de rampas o ascensores en sus espacios comunes.*

*También nos consta la intención de adaptación en algunos de ellos a dicha normativa de accesibilidad, mediante la ejecución de rampa de accesos desde el espacio exterior y la colocación de ascensores, generalmente en los patios interiores, soliendo ser ésta la solución más viable técnica y económicamente.*

*En efecto, en algunos de estos casos, ocurre que las soluciones planteadas no se adecuan a la normativa urbanística de aplicación. Esta disconformidad suele afectar a dos circunstancias urbanísticas:*

*1. El incumplimiento de las dimensiones mínimas de los patios de ventilación.*

*2. El aumento del volumen edificado en bloques de viviendas que se encuentran fuera de ordenación y en los que la normativa impide cualquier clase de ampliación.*

*Estudiado estos casos y en la misma línea a la expresada en el escrito presentado por el Defensor del Pueblo Andaluz, se ha planteado tramitar una modificación del Planeamiento General vigente que establezca los requisitos y condiciones en los que se podrán autorizar la adecuación a la normativa de accesibilidad e instalación de ascensores en edificaciones que no estén adaptadas, flexibilizando en este sentido la normativa urbanística de aplicación.*

*Por lo que, a juicio de este técnico, no hay inconveniente para que este Ayuntamiento acepte el contenido del pronunciamiento presentado por el Defensor del Pueblo Andaluz. No obstante, la Corporación Local resolverá lo que juzgue procedente”.*

**Sevilla:** A través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, este Ayuntamiento nos remitió su respuesta, adjuntándonos copia de la Ordenanza que citan en esta respuesta:

*“El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 19 de Abril de 2007, aprobó una Ordenanza Municipal cuya finalidad es regular la instalación de ascensores en edificios residenciales. Dicha Ordenanza, que entró en vigor el 20 de Mayo de 2007, surge ante la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad en los edificios de viviendas construidos con anterioridad al P.G. de 1987 o en aquellos otros que, construidos al amparo de dicho Plan, carezcan de ascensor y dicha instalación venga exigida según el nuevo Plan General de 2006.*

*Es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas, derivado del normal envejecimiento de la población que habita dichos edificios, y que se ha traducido en un importante número de solicitudes de licencia.*

*Tanto este Plan General (2006) como el anterior (1987) han regulado la instalación de ascensores en edificios de nueva construcción. La singular casuística de este tipo de instalaciones en edificaciones ya existentes, sujetos a régimen de propiedad horizontal, hacen necesaria la redacción de esta Ordenanza específica que se constituye en un elemento eficaz a la hora de autorizar dichas instalaciones.*

*La Ordenanza establece la posibilidad de implantar el ascensor en distintas ubicaciones: bien en el interior del edificio*

*–en zonas comunes o en patio-, o bien en el exterior del inmueble cuando se demuestra la imposibilidad de las ubicaciones antes mencionadas.*

*La Ordenanza establece las condiciones que debe cumplir la edificación para permitir la instalación de ascensor: dimensiones mínimas de patios, pasillos, ..., y determina la necesidad de acoplar la instalación de ascensor de todas aquellas medidas encaminadas a mejorar la accesibilidad en los inmuebles.*

*En los casos en que la única opción viable sea la disposición del ascensor en fachada, se hace necesaria la previa presentación de un Estudio Previo, que garantice una solución unitaria de fachada a los efectos de salvaguardar la unidad formal de los conjuntos residenciales existentes.*

*La entrada en vigor de esta Ordenanza coincide en el tiempo con el desarrollo del programa de rehabilitación singular en edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, regulado mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 9 de Agosto de 2005, llevado a cabo por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, y en concreto por la Oficina de Rehabilitación Singular.*

*Dentro del necesario marco de colaboración entre Administraciones Públicas, se han mantenido diversas reuniones de coordinación, concretamente entre la citada Oficina de Rehabilitación Singular y el Servicio de Licencias Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo a los efectos de coordinar las actuaciones en la materia”.*

**Utrera:** En su respuesta, después de indicarnos que tomaban nota de la Sugerencia realizada, nos decían lo siguiente:

*“... elevando la misma al Equipo Redactor de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera, para que sea estudiada por dicho Equipo la conveniencia de modificación del Plan General o alternativamente la redacción de una Ordenanza concreta, que venga a regular las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios antiguos, construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 72/1992.*

*No obstante, es de destacar, que en la práctica, en muchas ocasiones el obstáculo no es tanto la normativa urbanística,*

*como la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, puesto que aunque las sucesivas modificaciones de dicho texto legal han ido disminuyendo la mayoría exigible para la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda, de modo que de la inicial unanimidad de la Junta de Propietarios, que exigía el texto primitivo de la LPH se ha pasado a la mayoría simple en virtud de la última reforma operada en dicha norma por la Ley 8/1999, de 6 de Abril; la Ley de Propiedad Horizontal sigue planteando el problema de que para que sea de aplicación dicha mayoría simple, deben existir personas con minusvalía, sin que en ningún momento se hable en la Ley de ancianos, siendo precisamente este sector poblacional el que más habita en edificios de cierta antigüedad que carecen de ascensores, y que sufren más problemas de movilidad propios de la edad o agravados por enfermedades, como acertadamente se pone de manifiesto en el informe emitido por esa Institución. En este sentido, consideramos que las personas de la tercera edad no están expresamente protegidos por la Ley de Propiedad Horizontal, y por ello consideramos necesaria una reforma de la citada Ley que venga a proteger a este sector poblacional, sin perjuicio de que desde los Ayuntamientos, como Administración más cercana a las necesidades de los ciudadanos, se arbitren igualmente las medidas oportunas tendentes a garantizar la adecuada accesibilidad de los mayores y los minusválidos a sus viviendas, derecho que por otra parte nuestro propio texto Constitucional les reconoce”.*

### **Valencina de la Concepción:**

*"Desde esta Alcaldía se elabora propuesta al Pleno, de aceptación de la Sugerencia, bien de elaborar una Ordenanza Singular, bien, en su caso, de proceder a la regulación en la Ordenanza del PGOU cuya redacción debe iniciarse en breve, al objeto de establecer los requisitos y las condiciones en los que se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio.*

*Reiterando nuestras disculpas ya que desde esta Institución se debió dar contestación expresa y no se ha hecho así, entendemos cumplimentado parcialmente el trámite, sólo a expensas del acuerdo que alcance el Pleno de la Corporación, del cual se remitirá certificación al Defensor del Pueblo Andaluz”.*

En cuanto a los Ayuntamientos que nos respondieron, pero entendimos que no aceptaban nuestra resolución por una discrepancia técnica, podemos destacar la respuesta de **Dos Hermanas**:

*"... se han venido otorgando licencias de obra para la instalación de ascensores en edificios antiguos, teniéndose en cuenta para ello la aplicación de la normativa estatal de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación), con las flexibilidades que para cada caso podían establecerse en función del planeamiento urbanístico, e incluyendo concesiones de licencia en espacios públicos con la consiguiente concesión administrativa. No estimándose necesaria hasta la fecha la realización o modificación de las actuales ordenanzas".*

### **5.2. Respuestas que ponen de manifiesto diversas problemáticas con motivo de la instalación de ascensores en edificios ya existentes.**

El Ayuntamiento de **Almería** nos envió una respuesta de gran interés desde el punto de vista técnico, que evidenciaba algunos de los problemas que, en la práctica, plantea la Sugerencia que formulamos:

*"El vigente PGOU de 1998 en su disposición transitoria tercera ya refleja esta inquietud y el interés en favorecer las intervenciones encaminada a la mejora de las situaciones referidas al establecer que:*

*"En casos debidamente justificados y salvo en lo que afecte a condiciones de seguridad, el Ayuntamiento podrá tener tolerancia en las condiciones dimensionales de aplicación en los edificios e instalaciones en los que se realicen obras de mejora en las condiciones de seguridad y/o accesibilidad, así como infraestructura de telecomunicaciones; para poder ejercer dicha tolerancia, se deberá adjuntar a la propuesta acuerdo favorable de la comunidad de vecinos para realización de dichas obras".*

*Sin embargo, desde el punto de vista técnico, esta "flexibilidad" habida en el planeamiento municipal viene recortada por cuanto es preciso satisfacer las demandas y requisitos impuestos por otras legislaciones y normativas de aplicación (Código Civil), y concretamente en el caso que nos ocupa el RD 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante) que viene a establecer unos requisitos básicos de la edificación creando un nuevo marco normativo homologable al existente en el resto de*

*países de la Unión Europea, armonizando las disposiciones en esta materia.*

*Este CTE contiene una serie de Documentos Básicos (DB, en adelante), orientados a diversos aspectos y funciones de la edificación, que han de ser observados tanto en las obras de nueva planta como a las obras de ampliación, modificación, reforma y rehabilitación que se realicen en edificios existentes.*

*En este sentido, es necesario hacer hincapié en tres aspectos fundamentales de la actuación administrativa en lo que respecta a la instalación de ascensores:*

*1. La incidencia de las determinaciones y requisitos establecidos en los Documentos Básicos referidos a la Seguridad en caso de incendio (DB-SI), a seguridad de utilización (DB-SU) y a salubridad (DB-HS), que obligan al cumplimiento y a la observancia de determinados parámetros. No es necesario reseñar que el incumplimiento de algunos de ellos afectan directamente a la seguridad de las personas pudiendo poner en riesgo la vida de los usuarios, por lo que técnicamente es imposible la no consideración de estas exigencias. Todo ello sin olvidar la normativa autonómica de aplicación en la materia (Decreto 72/92, de 5 de Marzo, sobre Eliminación de Barreras y Accesibilidad).*

*2. El segundo aspecto a tener en cuenta es la gran dificultad que entraña establecer, como parece indicar la sugerencia, un modelo genérico de actuación, cuando es prácticamente imposible englobar en unas condiciones tasadas la enorme casuística que presentan las edificaciones existentes, puesto que son cuantiosos los parámetros técnicos que confluyen en estas intervenciones: altura de las edificaciones, diámetros de los patios, forma y configuración de los mismos, estancias que ventilan a ellos, disposición y tamaño de los huecos de ventilación de las estancias, disposición y forma de la caja de escaleras, dimensión y ventilación de la misma.*

*3. El tercer factor es la presencia habitual de distintos intereses privados puesto que no hemos de olvidar que estas intervenciones afectan a inmuebles donde vive un número más o menos numeroso de personas (no movidas todas ellas por los mismos objetivos), pero sí amparadas todas ellas por los derechos que nuestro ordenamiento jurídico les confiere, y cuya protección*

*también ha de ser observada y amparada por los mismos poderes públicos a los que obliga el mandato constitucional reconocido en el art. 49.*

*De todo lo expuesto anteriormente se desprende que, desde la obligada intervención administrativa, en lo que respecta a la participación del técnico municipal en el control de estas actuaciones, existe un límite impuesto por la legislación y normativa aplicable que no se circunscribe a la esfera municipal, sino estatal, e incluso comunitaria, que impide la autorización de parte de las intervenciones que solicitan licencia. La capacidad y competencia municipal se ven, en cualquier caso, recortadas por disposiciones normativas de obligado cumplimiento, de tal manera que la "flexibilización" en la consideración de estas obras implica necesariamente el esfuerzo conjunto de todas las Administraciones implicadas, puesto que el esfuerzo municipal únicamente no tiene las repercusiones en la práctica que se pretenden en la sugerencia al verse coartado por la normativa y la legislación a la que ya se ha hecho referencia.*

*En cualquier caso, y con el objeto de que este problema se mitigue en edificaciones futuras, sí podría considerarse (vía inclusión en el planeamiento municipal, que actualmente está en proceso de Revisión) la exigencia, en los proyectos de obra de nueva planta, de la previsión o ubicación para una futura instalación de ascensores que permitiera, al menos, solventar las actuaciones para instalaciones de ascensor en aquellos edificios donde su existencia no es exigible legalmente en la actualidad, evitando con ello generar este problema en el futuro".*

**Huelva:** *"... tras unas dudas iniciales, se ha optado por mantener una interpretación flexible de nuestras ordenanzas con la finalidad de permitir la instalación de ascensores en las viviendas que carecían de ellos. Establecido como condición necesaria para la concesión de la licencia la necesidad de conformidad de los propietarios que tuviesen una afección singular: bajos comerciales, viviendas de planta baja, etc".*

El Ayuntamiento de **Baza** (Jaén), además de manifestar que en el PGOU en redacción tendrían en cuenta las distintas normativas de aplicación para estos supuestos, nos decía que *"en los edificios privados son muchas las licencias que se conceden para instalar ascensores, que además en muchos casos van subvencionados por la Junta de Andalucía".*

**Albolote** (Granada), entre otros extremos nos decía que:

*"En los casos de reformas en edificios existentes, y siempre con el consentimiento de la Comunidad de Propietarios, con la conformidad de los vecinos afectados en los términos expresados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Ayuntamiento de Albolote se compromete a flexibilizar las condiciones urbanísticas de aplicación, esencialmente en lo que afecta a patios de luces, siempre que queden garantizadas las condiciones de iluminación y ventilación, salubridad e higiene, aunque éstas queden mermadas, nunca de forma desproporcionada, respecto a lo establecido por la propia normativa.*

*E insistimos en la necesidad de contar con el consentimiento de la Comunidad, puesto que este tipo de actuaciones discrecionales de la Administración Local puede dar lugar a recursos judiciales en cuanto al cumplimiento de las normativas obligadas de aplicación, entre ellas no sólo las urbanísticas municipales, sino también el propio Código Civil, las Normas Higiénicas Mínimas del Ministerio de la Gobernación del año 1944, y la normativa acústica de reciente revisión e inmediata entrada en vigor, muy exigentes en la materia que regula.*

*Además, este Ayuntamiento se compromete, en la medida que le sea posible, a flexibilizar asimismo la aplicación del planeamiento, en cuanto a alineaciones y ocupación del dominio público, cuando ello permita la instalación de ascensores en edificios antiguos que no tengan otra posibilidad de colocación en las zonas comunes del interior de los inmuebles".*

El Ayuntamiento de **San Roque** (Cádiz) posee una *Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Edificios de Carácter Residencial*. De esta Ordenanza destacamos algunos aspectos tales como los relativos al cumplimiento de parámetros urbanísticos (art. 4), en el que se prevé que:

«A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor en una edificación ya 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».

El emplazamiento de los ascensores está regulado en el art. 6 de las Ordenanzas, y que establece que para su ubicación 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. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público».

La presencia de exigencia de accesibilidad integrada en el concepto de itinerarios practicables, con la previsión de que «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 ateniendo la ordenanza que regula las construcciones por encima de la altura reguladora del PGOU vigente».

El Ayuntamiento de **Rota** (Cádiz) también posee una Ordenanza, manifestándonos que recibe un gran número de sugerencias y quejas de los propietarios de inmuebles que no cuentan con ascensores.

Algunos de los aspectos que deseamos destacar de esta Ordenanza son los siguientes: en lo que concierne a los parámetros urbanísticos, el art. 4 prevé que «A los efectos 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 las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Por lo tanto, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Planeamiento».

En cuanto a las previsiones sobre posibles emplazamientos son similares a las contempladas en la Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento de San Roque y las instalaciones sobre la accesibilidad.

**Jerez de la Frontera** (Cádiz), en el escrito que nos envió el Delegado Municipal de Viviendas e Infraestructuras, se limitó a darnos cuenta de las dificultades normativas, económicas, etc., para proceder a la instalación en edificios ya construidos. No obstante, en este informe, el Delegado nos decía lo siguiente:

*"La redacción actual de las Normas incluidas en la Aprobación Inicial del PGOU, artículo 7.4.7. "Residencial*

*Plurifamiliar”, punto 11 de las “Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar” es como sigue:*

*«11. Para bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, se permitirá la instalación de ascensores en el exterior, adosado a fachada, cuando no exista posibilidad de instalarlo en el interior del edificio, aún incumpléndose algunas normas de las reflejadas en el punto anterior».*

*Para lo cual, se posibilita incluir algunos parámetros de las Normas Generales de la Edificación, para instalar ascensores en bloques de cierta antigüedad. Creemos que esto recoge la petición tanto de la Empresa de la Vivienda como del Defensor del Pueblo Andaluz, de flexibilizar el planeamiento con el fin mencionado.*

*Es de reseñar que los ejemplos del Defensor del Pueblo de licencias denegadas para instalar ascensores por incumplir parámetros del Plan General se refieren a casos anteriores a la Aprobación inicial de la Revisión-Adaptación del PGOU”.*

**Alcalá de los Gazules** (Cádiz) informó que *“este Ayuntamiento recoge las sugerencias relativas a facilitar la instalación de ascensores en edificaciones que no cuenten con dicho servicio. En este sentido, le participo que recientemente se ha concedido licencia para instalación de tres (3) ascensores en bloques de viviendas, dándose la particularidad que debido a impedimentos técnicos debían ubicarse en las fachadas previa observancia de la normativa urbanística y de edificación aplicables”.*

**Roquetas de Mar** (Almería) nos indicó que *“se da traslado del escrito al Departamento de Planeamiento a fin de que se inicien los trabajos necesarios para incorporar a las ordenanzas urbanísticas, o bien mediante ordenanza independiente, las normas necesarias al objeto de flexibilizar en la medida de lo posible la instalación de aparatos que hagan más fácil o incluso permitan el acceso a las personas a las distintas edificaciones. Si bien en todos los municipios existe un impedimento del que en ningún momento se ha hablado y que no es otro que el consumo de aprovechamiento que la instalación de un ascensor podría suponer, cuestión ésta que no es baladí toda vez que o bien el aprovechamiento fue agotado con la construcción; bien, al tratarse de suelo urbano no existe aprovechamiento; o bien, de existir aprovechamiento el mismo corresponde a todos y cada uno de los miembros de la comunidad de propietarios”.*

El municipio almeriense de **El Ejido** nos manifestaba que *“A la vista de los argumentos expuestos en la queja de oficio ... se ha propuesto*

*al equipo redactor del documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, una modificación en el art. 9.6.12. Sobre Ascensores y Aparatos Elevadores en el sentido de permitir la instalación de los mismos en patios de edificios existentes, cuando quede acreditada la imposibilidad de instalación en elementos comunes del inmueble donde se sitúa la caja de escalera, siempre y cuando la superficie del patio no se disminuya en un porcentaje superior al 35%".*

Asimismo, el Ayuntamiento de **Torremolinos** (Málaga) nos enviaba un informe de la Arquitecta Municipal del que resultaba que, de acuerdo con el escrito que habíamos enviado, nos comunicaba que:

*"la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos fue aprobada inicialmente en Pleno el 29 de Abril de 2008 y publicado en el BOP núm. 86 de 6 de Mayo de 2008 y se encuentra en exposición pública desde el día 7 de Mayo de 2008.*

*En el Capítulo 2º, Regulación del Uso Residencial de las Disposiciones Urbanísticas de la Revisión del Plan General, en su art. 73, Pasillos, Escaleras y Ascensores, en el punto 4, se cita: «La instalación de ascensores en edificios ya existentes que nos los tuvieran y para favorecer la eliminación de barreras arquitectónicas podrá ser autorizado, aún cuando el proyecto de la licencia de obra no se adapte a las determinaciones de la ordenanza de aplicación. En cualquier caso, se justificará convenientemente esta adaptación del edificio».*

*Por lo anteriormente expuesto y mediante la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, se ha procedido a integrar en el Documento de Revisión del Plan General la petición formulada".*

Por su parte, el municipio de **Archidona** (Málaga) nos enviaba un informe de la Comisión Informativa del Plan General de Ordenación Urbanística del que resultaba que *"la práctica en el municipio ha sido que la normativa urbanística se ha aplicado de forma flexible para posibilitar la actuación pretendida, pero no existe soporte normativo que respalde esta práctica. Que en breve se va a proceder a la aprobación del PGOU de Archidona y de las Ordenanzas de edificación que, conforme a la LOUA, tendrán un trámite separado y más corto. Que, en consecuencia, se propone a la Corporación que acuerde incluir en las Ordenanzas de Edificación una norma que permita que para la implantación de mecanismos elevadores en edificios existentes se pueda incumplir puntualmente la normativa de edificación".*

El Ayuntamiento de **Alcalá de Guadaíra** (Sevilla) nos daba cuenta de que venían abordando modificaciones de la normativa del PGOU para actualizarla a las necesidades surgidas *“con la aplicación diaria de la normativa; y, en otros casos, por demanda del desarrollo de la actividad ciudadana y su intervención en la imagen urbana. Entre los artículos cuya redacción se revisa se encuentra el núm. 243 sobre “Dimensiones de los patios de luces”, añadiéndose un punto 5, cuya redacción es la siguiente:*

«5. En edificaciones existentes, cuando la única solución posible para la introducción de un ascensor con el fin de eliminar barreras arquitectónicas, sea su ubicación en el patio, se permitirá la reducción de los parámetros señalados en los puntos anteriores en la cuantía necesaria para ello”.

*El objeto de la referida modificación era precisamente atender la reivindicación de las asociaciones y colectivos de minusválidos que, habitando en plantas piso, no tienen acceso a la supresión de barreras arquitectónicas”.*

Finalmente, **Dos Hermanas** (Sevilla) nos comunicó que tomarán en consideración nuestro escrito y que, hasta el momento de contestarnos, *“... se han venido otorgando licencias de obra para la instalación de ascensores en edificios antiguos, teniéndose en cuenta para ello la aplicación de la normativa estatal de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación), con las flexibilidades que para cada caso podían establecerse en función del planeamiento urbanístico, e incluyendo concesiones de licencia en espacios públicos con la consiguiente concesión administrativa. No estimándose necesaria hasta la fecha la realización o modificación de las actuales ordenanzas”.*

### **5.3. Dotación de ascensores en inmuebles que no los poseen.**

Diversos Ayuntamientos nos han planteado distintas cuestiones que, a su juicio, plantea la dotación de ascensores en inmuebles que no los poseen.

Así, **Osuna** (Sevilla) nos planteaba el problema que supone que en un bloque privado se hubiera instalado *“sin licencia municipal una silla móvil para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida a la segunda planta, estaría obligado no obstante a actuar disponiendo la retirada de la guía y silla mecánica de la escalera común del bloque, ya que esta instalación si bien permite la accesibilidad a las plantas superiores reduce en cambio la anchura libre de la escalera que ha pasado de 90 cm. a 60 cm., e incluso si la silla está parada en un tramo de escalera la anchura útil de la misma*

queda en 10 cm., lo que claramente incumple la normativa vigente contra incendios al tiempo de hacerse dicha instalación –NBE-CPI/96, Real Decreto 2177/1996; art. 7.4.3.”.

**Úbeda** (Jaén) nos decía que “estimamos que la legislación urbanística y por ende el planeamiento, debe dar un giro total en el sentido de obligar a la instalación de ascensores en viviendas plurifamiliares que superen una planta de altura y por multitud de razones por todos conocidas. La lógica carga económica en ciertos casos debiera ser subvencionable, máxime cuando el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, obliga a instalar ascensores adaptados cuando fueran exigibles por el Planeamiento”. Asimismo, nos decía que:

*“Nuestro PGOU exige la instalación de ascensor cuando se salven desniveles de 10,75 metros de altura y para edificios de más de tres plantas. Asimismo, exige para viviendas plurifamiliares una superficie mínima de patios de 13 m<sup>2</sup> y un círculo inscribible de diámetro mínimo de 4 metros.*

*No obstante lo anterior y según modificación puntual del PGOU de fecha Junio de 2006, en edificios de viviendas con licencia de primera utilización concedida con anterioridad a la entrada en vigor del vigente POGU, se permite la instalación de ascensores en patios si no se reduce el lado mayor del mismo por debajo de los 3 metros y si no se reducen los huecos de ventilación e iluminación de las piezas vivideras.*

*Por otro lado, nuestro Plan Especial del Centro Histórico establece unas dimensiones mínimas de 3 metros para los patios de parcela, si bien es más generoso para viviendas rehabilitadas, en donde se establece para los patios una superficie mínima de 7 m<sup>2</sup> y luces rectas de 2 metros. Asimismo, se indica que podrá obviarse el cumplimiento de estas Ordenanzas siempre que física y técnicamente sea imposible y ello razonada y justificadamente.*

*Ahora se nos complica la generosidad del Planeamiento con el Código Técnico de la Edificación al exigir dimensiones mínimas de 4 metros para espacios donde ventilen piezas vivideras del edificio.*

*En este sentido tenemos que movernos de manera obligada para pronunciarnos en los expedientes correspondientes e informar con el rigor técnico que se exige en nuestros informes, amén de que en caso de duda o interpretación posible, nos pronunciemos lógicamente a favor del interesado y en conseguir una ciudad sin barreras.*

*Es importante destacar que actualmente nuestro PGOU se encuentra en fase de revisión (diagnóstico y avance), por lo que personalmente haré llegar al equipo redactor una copia de su escrito y otra de este informe, para que aprovechando la situación, las Ordenanzas puedan recoger sus sugerencias y otras que se estimen convenientes en aras a conseguir una ciudad más accesible.*

*Hemos de insistir en que las Normas desde su más alto rango hasta el menor, deberían regular esta situación sin contradicciones entre unas y otras, ya que ciertas decisiones no deben estar vinculadas al criterio más o menos acertado de los técnicos que se limitan a informar”.*

Por su parte, **Torredelcampo**, también en la provincia de Jaén, informaba que:

*”Cuando se presentan expedientes en este Gabinete Técnico para ser informados, este técnico tiene el deber y la obligación de informarlos en base y con arreglo a unos parámetros que están reglados y vienen establecidos en el planeamiento vigente, en este caso son las Normas Subsidiarias de Torredelcampo (Jaén), no pudiendo tener criterios distintos, de flexibilidad o de interpretación alguna.*

*El problema es que en ocasiones se plantea como la solución más idónea, la más sencilla y económica para la instalación de los ascensores, como es el ubicarlos en el patio de luces, llegando a reducirse las dimensiones mínimas y de superficie en un 30%, incumpléndose en mucho los parámetros de las ordenanzas. Existiendo la posibilidad técnica de ubicar el ascensor en otro lugar aún cuando ésta suponga una solución más costosa y en algunos casos ceder espacio de sus viviendas, es por lo que la propuesta de ubicar el ascensor en el patio de luces no es la correcta. Respecto a que cuando exista una imposibilidad técnica justificada, real y adecuadamente reflejada en dicho proyecto es cuando se podrían estudiar otras opciones, siempre que éstas estén recogidas en el planeamiento de aplicación, aspecto que este técnico tendrá en cuenta y que se lo transmitirá a los redactores que están proyectando el nuevo PGOU de Torredelcampo, que en la actualidad está en su fase de avance”.*

En cuanto al Ayuntamiento de **Jaén** nos mostraba su disposición a adoptar cualquier tipo de medida destinada a facilitar la accesibilidad, pero

nos decía que, pese a su compromiso, *“bien es verdad que a veces los mismos vecinos de un edificio mantienen posicionamientos encontrados y hacen más difícil la aplicación flexible de la normativa vigente y al mismo tiempo determinados edificios hacen inviable, por su carácter constructivo inicial, su adecuación a las necesidades actuales”*. Continuaba el Ayuntamiento su escrito especificando que:

*“No le quepa la más mínima duda de que desde esta Alcaldía se han dado instrucciones para que se consideren como situaciones singulares, dándole el tratamiento específico que merece cada caso y en la medida de lo posible, se faciliten aquellas soluciones que permitan conseguir el objetivo de accesibilidad propuesto, aún a costa de flexibilizar al máximo la aplicación de la normativa”*.

A este escrito de respuesta, se acompañaba un informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén que indicaba, entre otras consideraciones, lo siguiente:

*“... cualquier edificio existente de cuatro o más plantas ó 10,75 metros de diferencia de cota entre la calle y el suelo de la última planta deberá disponer de ascensor.*

*3. La obligatoriedad de disponer de ascensor en el caso descrito obliga a realizar las obras necesarias a las comunidades de propietarios. Dicha obligación puede entrar en contradicción con otras Ordenanzas Municipales o preceptos normativos de ámbito nacional o autonómico, al verse afectados determinados elementos de los inmuebles.*

*4. La valoración ponderada del posible incumplimiento de todas las normas afectadas por la instalación de ascensor en edificios existentes, responderá en cada caso a la singularidad y características del edificio ya que la casuística es tan amplia como inmuebles sin dotación de ascensor existen.*

*5. El propio texto del Plan General establece que la aplicación e interpretación de la normativa corresponde al Ayuntamiento; por lo cual, si la voluntad municipal (tanto a nivel técnico, jurídico como político) es apoyar las interpretaciones positivas de la normativa afectada por la instalación de ascensores en edificios existentes, este tipo de iniciativas podrán resolverse dentro del propio marco establecido por el Plan General vigente sin necesidad de introducir nuevos apartados normativos que podrían abarcar una normalización demasiado extensa e*

*incluso provocaría contradicciones con determinados preceptos incuestionables.*

*Se trata pues de enfocar este asunto como una situación singular y darle el tratamiento específico que se merece cada caso, al igual que sucede con otras muchas cuestiones derivadas del desarrollo y aplicación de la normativa y planeamiento vigente.*

*6. No obstante, se considera adecuado que el texto de las Ordenanzas Municipales contemple como obligatorio la instalación de ascensor en todas las edificaciones plurifamiliares de nueva planta con independencia del número de plantas que cuente el edificio.*

*7. A tenor de lo expuesto y como referencia del apoyo que se ha dado desde esta administración a la instalación de ascensores en edificios existentes, se hace constar que desde mayo de 2005 hasta mayo de 2008, se han formulado 40 solicitudes de licencia para la instalación de ascensor y se ha otorgado licencia de obras a la totalidad de los proyectos presentados, aún a pesar de haber sufrido varios recursos contencioso-administrativos contra algunas de las licencias otorgadas formulados por miembros de comunidades de vecinos que no estaban de acuerdo con la instalación de ascensor en su inmueble”.*

#### **5.4. Respuestas de las que se desprende la conveniencia de elaborar una ordenanza tipo.**

Distintos Ayuntamientos nos han expresado la conveniencia de que se elabore una ordenanza tipo.

Así, **Ayamonte** (Huelva) nos decía que “este Ayuntamiento no tiene aprobada ordenanza alguna sobre el tema, aunque sí estaría dispuesto a colaborar en la elaboración de una ordenanza tipo a utilizar por todos los Ayuntamientos que así lo deseen”.

El Ayuntamiento de **Cabra** (Córdoba) manifestaba que “la forma de actuar en pro de conseguir el propósito antes citado debe ser de forma mancomunada en todos los municipios de Andalucía a través de una ordenanza tipo que elabore la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, por lo que desde el Ayuntamiento de Cabra se remitirá esta petición a dicha Federación, asumiendo el compromiso de hacer nuestra, una vez redactada, la ordenanza a la que hacemos referencia, en la creencia que puede coadyuvar a la mejora de las condiciones de vida de las personas con minusvalía”.

**Olvera y Chipiona** (en Cádiz), que se manifestaban dispuestas a modificar las ordenanzas para incluir estos supuestos, se interesaban por la remisión de esta ordenanza tipo si la poseíamos. **Bornos** (también en Cádiz) nos informaba que:

*"No existe en el Plan General prohibición de instalación de ascensores y hasta la fecha ningún vecino se ha dirigido a este Ayuntamiento solicitando la instalación de alguno. Por parte de esta Administración, en obras de rehabilitación del Castillo de Fontanar-Palacio de los Ribera, edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, se ha instalado un ascensor para facilitar la accesibilidad.*

*No obstante todo lo dicho y en aras a facilitar la accesibilidad de las personas a los edificios, es intención de este Ayuntamiento, en el marco de la colaboración con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias establecer una ordenanza al respecto que facilite la instalación de ascensores para el caso de que así fuese solicitado".*

**Benalmádena** (Málaga) consideraba de interés elaborar una ordenanza tipo, manifestándose favorable a que *"tal tipo de ordenanza debe ser elaborada por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía y propuesta para su incorporación a los distintos planes generales municipales por dicho organismo"*.

**Sanlúcar la Mayor** (Sevilla) nos decía, por un lado, que *"En la actualidad, no existe en este municipio una regulación expresa sobre esta materia que se encuentre en vigor. Sin embargo se vienen realizando numerosas gestiones desde el Ayuntamiento en colaboración con los representantes de diversas comunidades de propietarios y técnicos en la materia, con el fin de dar solución a los problemas de instalación de ascensores"*.

Por otro lado y en lo que concierne a la oportunidad de sugerir *"a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias la redacción de una ordenanza tipo que garantice las condiciones de habitabilidad de los edificios plurifamiliares y la accesibilidad del mismo, este Ayuntamiento cree conveniente la realización de la misma"*.

**Paradas** (Sevilla) nos comunica que no se trata de una problemática que afecte singularmente al municipio, pero ve con interés que se elabore una ordenanza tipo al respecto. En fin, **Cantillana y La Puebla de Cazalla** (también en la provincia de Sevilla) consideran que sería de interés la confección de una ordenanza de esta naturaleza cuyo contenido asumirían los citados Ayuntamientos.

Por último, singular fue la respuesta de **Beas de Segura** (Jaén) que entendió que la Federación Andaluza de Municipios y Provincias ya había dictado la ordenanza tipo y nos pedía que se la remitiéramos.

### ***5.5. Municipios que entendieron que el problema iba referido a una queja concreta.***

Algunos municipios, al recibir nuestro escrito de iniciación de este Informe Especial, en el que, como antecedentes para la resolución que formulábamos, se daba cuenta de distintas quejas que habíamos recibido relacionadas con esta cuestión, creyeron que algunas de las quejas mencionadas eran expedientes que se tramitaban ante ellos, por lo que nos respondieron o bien dándonos una explicación al respecto sobre las quejas citadas, o informándonos que no habían recibido quejas nuevas.

Así, fueron las respuestas de los Ayuntamientos de Garrucha (Almería); en la provincia de Huelva, Bollullos de la Mitación y Bonares; Castillo de Locubín y Torreperogil, en Jaén y en la provincia de Málaga, Nerja y Torrox.

### ***5.6. Municipios que no tienen el problema o se plantea con carácter excepcional.***

En fin, algunos municipios nos comunicaron que no tenían este problema o se planteaba con carácter muy excepcional. Es el caso de los municipios de Paterna de Rivera, en Cádiz; en Córdoba, Montoro y Nueva Carteya; Huétor Tájar (aunque han dado cuenta al equipo redactor del nuevo planeamiento al objeto de que contemple esta problemática) en Granada; Almonte, Cartaya y Moguer (aunque la cuestión planteada había pasado a los Servicios Técnicos Municipales para su valoración y, en su caso, la tuvieran en cuenta en la revisión del PGOU) en la provincia de Huelva y en la de Sevilla, El Cuervo de Sevilla, Estepa y Tocina.

Otros Ayuntamientos han dado respuesta sobre problemas puntuales que se han encontrado, o se han manifestado favorablemente a que, una vez se plantee el problema, abordarlo en los términos expuestos en la queja, o bien se han limitado a informarnos cómo se contempla la instalación de ascensores en su PGOU, pero referido a edificios de nueva construcción o sencillamente que carecen de una normativa al respecto: en Almería, La Mojonera; Prado del Rey y San Fernando, en Cádiz; en la provincia de Málaga, Pizarra y en la de Sevilla, Osuna.

### 5.7. Otras respuestas.

**Mijas** (Málaga): *“Le comunico que se ha dado traslado de su escrito-sugerencia a la Oficina Técnica Municipal para que emita el informe correspondiente, así como para que se estudie la posibilidad de mejorar la ordenanza, o la creación de una nueva, que facilite, en la medida de lo posible, tanto a nivel técnico-jurídico como a nivel social, la colocación de ascensores en inmuebles que no cuenten con dicho equipamiento y que se encuentren en circunstancias de difícil implantación. Así pues, en cuanto esta Alcaldía disponga de la información técnica necesaria le será trasladada para dar cumplimiento a su sugerencia”.*

**Coín** (Málaga): *“se considera necesaria la existencia de una norma que requiera la instalación de ascensor, sillas elevadoras que hagan viable la habitabilidad de los mismos por personas con discapacidad, dejar constancia que, es criterio de este Ayuntamiento colaborar con las Asociaciones de Vecinos y Comunidades de Propietarios para facilitar la instalación de ascensores, con autorizaciones para ocupar, de forma privativa, zonas de uso público, con carácter de precario y mientras el espacio ocupado sirva para el uso para el que se ha concedido. Pueden citarse ascensores instalados sobre espacio público, en barriada Las Palmeras, Edificio ...; Plaza Príncipe de España, y próximamente, dará licencia, en las mismas condiciones, el Edificio ..., sito en la calle ...”.*

**Aguilar de la Frontera** (Córdoba): *“es criterio de esta Corporación el dar cumplimiento al mandato contenido en el art. 49 de la CE. Por ello, en la única solicitud de colocación de ascensor en patio de luces que se ha tramitado en el municipio y que fue autorizada por la Comisión de Gobierno de fecha 23-8-2006, se realizó, siempre con las debidas cautelas, una interpretación más amplia de las ordenanzas, ponderando los diversos intereses en juego y exigiendo el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Que en breve se va a realizar la adaptación de las NNSS a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que las previsiones contenidas en la mencionada resolución se tendrán en cuenta en la elaboración de las ordenanzas”.*



## **6. LA POSICIÓN DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS (FAMP)**



## 6. LA POSICIÓN DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS (FAMP).

A la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) le enviamos un escrito similar al que hemos transcrito en el apartado de Ayuntamientos de este Informe Especial, aunque le formulábamos, en concreto, la siguiente Sugerencia:

*“A la vista de todo ello se ha procedido a abrir de oficio la presente queja –cuyo número figura arriba indicado y que rogamos cite al contestar- y de acuerdo con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos a VE. **Sugerencia** en el sentido de que se estudie la conveniencia de elaborar una ordenanza tipo<sup>18</sup> que sirva de modelo para los municipios, en la que se establezcan los requisitos y condiciones en las que se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio, contemplándose esta instalación tanto en el interior de los inmuebles –cuando ésta sea la solución más idónea- o previéndose otras alternativas, tales como patios interiores, exteriores (ya sean cerrados o abiertos) y en espacios públicos.*

*En fin, se trata de armonizar las previsiones normativas generales urbanísticas y sobre la edificación previstas en las ordenanzas, con esas autorizaciones de instalación de ascensores, de manera que ofrezca una respuesta adecuada a cuestiones tales como el establecimiento de prioridades sobre instalación de los ascensores en zonas comunes interiores, patios interiores o exteriores, posibilidad de su ubicación en zonas colindantes, de dominio público, etc.; si el hueco o “chimenea” debe ser,*

---

18 A la fecha de cierre de este Informe Especial, no tenemos constancia de que se haya producido la redacción de esta Ordenanza Tipo.

*en algunos casos, transparente; materiales a utilizar; exigencia de que la salida de las paradas se prevea siempre sobre uso común del edificio; garantizar, en términos de accesibilidad, que su utilización por personas discapacitadas sea desde la calle; prever que, por sus características, se adopten soluciones que faciliten la integración en la fachada, con objeto de que las intervenciones que se realicen con esta finalidad no supongan un "desmerecimiento" del inmueble, afeando su fachada; garantizar, en todo caso, las debidas condiciones de salubridad e higiene del inmueble; previsiones de apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes cuando haya sido anulado o disminuido de manera importante el preexistente para garantizar la superficie de iluminación y ventilación prevista en la normativa; autorizaciones para ocupar, de forma privativa, zonas de uso público, pero con carácter precario; etc.*

*Para el caso de que, en relación con el contenido de esta Sugerencia, esa Federación tenga aprobado ya un modelo, o unas directrices, rogamos nos envíe la copia correspondiente".*

En su respuesta, la Federación nos decía que estando próxima la aprobación de la nueva norma que iba a sustituir al Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprobaron las Normas Técnicas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, y el Decreto 133/1992, de 21 de Julio, que estableció el Régimen Transitorio en la aplicación del citado Decreto 72/1992, entendían que la elaboración de una ordenanza tipo sobre esta cuestión debería esperar a la aprobación de esta nueva norma.

Comentario éste que entendimos que era perfectamente respetable, pues si bien cuando tomamos la decisión de iniciar este Informe Especial no estaba tan avanzada la redacción del anteproyecto de la norma, lo cierto es que la misma entraba en vigor poco tiempo después de la llegada de este informe a esta Institución, que tuvo lugar el 23 de Marzo de 2009.

En efecto, el BOJA publicaba, el 21 de Julio de 2009, 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, ya citado anteriormente.

Por ello, creemos que hoy es más necesaria que nunca que esa normativa tipo se confeccione por la FAMP a la mayor brevedad posible, para que sirva de referencia en tantos y tantos municipios como han mostrado interés en regular esta cuestión.

Con independencia de ello, en su informe, la FAMP nos decía que

*"No obstante, y con objeto de tener avanzado el trabajo, se han desarrollado múltiples gestiones con Ayuntamientos de variada tipología de toda España, para contar con un diagnóstico comparado que permita un mejor conocimiento de la situación a la hora de afrontar nuestro Modelo Tipo de Ordenanzas. El resumen de resultados obtenidos ha sido el siguiente:*

*1. Una parte importante de los Ayuntamientos consultados no disponían de Ordenanza específica en la materia. Destacar que en ocasiones se recoge la regulación en Ordenanzas más extensas de contenido (sobre accesibilidad), e incluso en instrumentos de planeamiento urbanístico variados.*

*2. Aquellos en donde existen Ordenanzas concretas (Amorebieta-Etxano; Don Benito; Córdoba; Guipúzcoa; San Sebastián; Santander, Sevilla, etc.), una vez analizadas las mismas resultan sustancialmente similares en contenidos, salvando circunstancias especiales.*

*Vista la situación descrita, y en el ámbito andaluz, se ha optado por tomar como referencia directa las siguientes Ordenanzas:*

*- Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes de Carácter Residencial (Ayuntamiento de Sevilla), publicadas en Mayo de 2007.*

*- Ordenanza Municipal sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, en el Transporte y en la Comunicación Sensorial (Ayuntamiento de Córdoba), publicadas en Agosto de 1994. Resolución sobre condiciones de instalación de ascensores de Septiembre de 2004.*

*\* Modelos Tipo de Ordenanzas a considerar:*

*De las gestiones realizadas en la FEMP y otras Federaciones territoriales, el resultado fue el siguiente:*

*La FEMP comunica que no disponen de un Modelo Tipo, y no tienen proyectado ninguna actuación al respecto.*

*Respecto de las Territoriales, tan solo la Federación Extremeña comunica que, conjuntamente con una asociación de*

*Personas con Discapacidad, han elaborado una Ordenanza Tipo.*

*Todos los datos referidos en este apartado se recabaron hasta finales de Junio de 2008.*

*Posteriormente, y hasta finales de 2008, se continuaron las gestiones de recopilación de datos de algunos casos que estaban pendientes de ultimar.*

**\* Grupo de Trabajo de la FAMP para la elaboración del Modelo Tipo de Ordenanzas.**

*A finales de 2008, a la vista de lo actuado, se decide instar la creación de un Grupo de Trabajo para el estudio pormenorizado de los datos recabados y el comienzo de los trabajos necesarios para la elaboración de un Modelo Tipo de Ordenanzas, para lo cual se contacta con las Gerencias de Urbanismo de los Municipios de Sevilla y Córdoba, a efectos de organizar dicho Grupo.*

*Con fecha 27-5-08 se dirige petición a los responsables de las Gerencias citadas solicitando la designación de técnicos para la creación del Grupo de Trabajo, si bien hasta la fecha no se ha recibido contestación formal de dichas Gerencias.*

*En cualquier caso, los inicios formales del Grupo de trabajo estarán condicionados por la definitiva entrada en vigor del nuevo Decreto sobre Accesibilidad que se cita en el apartado b.1 de este informe”.*

Finalmente, y a modo de conclusión, nos comunicaban que:

*“Con las actuaciones desarrolladas hasta finales del pasado año se ha pretendido contar con una base documental y de información suficiente para el inicio de los trabajos técnicos de elaboración de un Modelo Tipo de Ordenanza, considerando así el compromiso de impulsar desde la FAMP dicha actuación.*

*Los recordatorios recibidos del DPA en enero y marzo de 2008 ponían de manifiesto el interés de ayuntamientos andaluces de contar con la Ordenanza Tipo, interés conocido por la FAMP, urgiendo en lo posible su culminación. A tal efecto, con los trabajos descritos en marcha; la comunicación de que la FAMP impulsaría los mismos, y la pendencia en la tramitación del nuevo Decreto de Accesibilidad, se estaba a la espera de acontecimientos a efectos de poder emitir un informe más completo a esa Institución.*

*En vista del estado avanzado en la aprobación definitiva del proyecto del nuevo Decreto, se comenzarán en breve los trabajos del Grupo específico de redacción del Modelo Tipo de Ordenanza.*

*En cualquier caso, los modelos-referentes existentes en los Ayuntamientos y la Federación Extremeña citados en este informe, se pueden facilitar a los Ayuntamientos que estuvieran interesados en disponer de una Ordenanza, por lo que se podría comunicar por circular esta circunstancia con la disposición de la FAMP a colaborar en la adaptación de dichas Ordenanzas a las circunstancias particulares de los Ayuntamientos que muestren su interés, y con la información de que se está a la espera de una próxima modificación del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo”.*



## **7. VALORACIONES Y CONCLUSIONES**



## 7. VALORACIONES Y CONCLUSIONES.

A modo de conclusión general, podemos decir que la existencia de un gran número de edificios de estas características sin ascensor en la Comunidad Autónoma de Andalucía supone un problema de primer orden, al que los esfuerzos realizados por el legislador y los poderes públicos no han podido dar una respuesta adecuada hasta ahora. El total de población afectada por esta circunstancia es de 1.765.513 personas de las que, en todo caso, son personas mayores 145.835, y una gran parte del total de personas afectadas –entre el 8 y 13%- son personas discapacitadas y/o con movilidad reducida.

Se han dado pasos adecuados, tales como la supresión del requisito de la unanimidad en la LPH, el establecimiento de una nueva norma que ha disminuido el número de plantas exigible para que sea obligatoria la instalación de un ascensor, la flexibilidad del planeamiento urbanístico y, por supuesto, el establecimiento de un régimen de ayudas al que las personas con recursos limitados pueden acogerse.

Sin embargo, este nuevo escenario normativo demanda mayores ayudas a la implantación de estas instalaciones. A nuestro juicio exige, inevitablemente, se quiera o no, el establecimiento de nuevas medidas normativas y de índole financiera para dotar de estas instalaciones a los inmuebles que no los poseen.

Como conclusiones generales podemos extraer del presente informe las siguientes:

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía, de la misma forma que ocurre en otras Comunidades de nuestro país, tiene un problema de primer orden, en modo alguno, en vías de solución. Consiste éste en el hecho de que, en torno al 50% de los edificios de tres o más plantas existentes en la Comunidad Autónoma carecen de ascensor, en un escenario de envejecimiento global de la población que lleva aparejado un porcentaje cada vez mayor de personas afectadas por alguna discapacidad.

Además, a las 580.761 viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas sin ascensor -que, teóricamente, debieran estar adaptadas, siempre que «sean susceptibles de ajustes razonables<sup>19</sup>» antes del 2019-, habría que añadir todos aquellos inmuebles de más de una planta que tampoco poseen ascensor.

2. La dimensión social del problema es enorme, pues el total de población residente en estos inmuebles en Andalucía sería de 1.765.513 personas.

Pero es que es preciso tener en cuenta que el problema de la accesibilidad no sólo afecta a los residentes en estos inmuebles, cuando tienen que entrar o salir de sus viviendas, sino que también los obstaculiza, limita o impide la comunicación con su entorno relacional, ya sean vecinos, familiares, amigos, demanda de prestación de servicios públicos o privados, etc.

Desconocemos el porcentaje de la población residente en estas viviendas que tiene reconocida una discapacidad relacionada con la movilidad, pero sí sabemos que en torno al 9% de la población de Andalucía está afectada por alguna discapacidad. Si el dato, con los matices que se quiera, fuera extrapolable a estas viviendas podríamos imaginar la dramática situación en la que se encuentran miles de ciudadanos.

3. Evidentemente, el creciente envejecimiento de la población y la presencia de un número cada vez mayor en virtud de ello de personas discapacitadas es una realidad que afecta a todas las personas con independencia del género. De hecho, sabemos que, en estas viviendas, residen 141.835 personas mayores de 65 años.

Ahora bien, con los datos que poseemos es evidente que, a partir de una determinada edad, se está produciendo lo que se ha llamado una cierta «feminización» de la discapacidad y del envejecimiento poblacional, derivada del hecho incuestionable de que cada vez es mayor la esperanza de vida en la mujer frente a los hombres y, consecuentemente, cada vez hay porcentualmente más mujeres discapacitadas que hombres.

4. De acuerdo con esa realidad, que hemos comentado en el apartado correspondiente, es preciso que, a la hora de poner en marcha políticas públicas de asistencia tutelada y protección de las personas mayores

---

<sup>19</sup> Disposición Adicional Primera, Calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes, del RAIUETA.

y discapacitadas, se tenga en cuenta la pertinencia de género a la hora de ponderar el impacto de esas políticas públicas en las personas destinatarias de ellas.

Lógicamente, en este caso, no se trata de priorizar, en las intervenciones a desarrollar con los mencionados fines, la atención a la mujer sobre el hombre pero sí, en la medida de lo posible, ponderar esa realidad de género sencillamente por razones de igualdad. Es decir, porcentualmente el número de mujeres destinatarias de estas ayudas necesariamente debe ser mayor que el de hombres, pues el colectivo de mujeres afectadas es sensiblemente superior al de los hombres.

5. Creemos que es preciso reflexionar seriamente sobre la necesidad de abordar, en el ámbito estatal, una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, con la finalidad de que la supresión de barreras, incluida la instalación de un ascensor, cuando técnicamente sea posible, tenga la consideración de obra necesaria cuando en el inmueble resida una persona con movilidad reducida, en el porcentaje que se determine y que, como consecuencia de ello, no pueda acceder por sí misma a su vivienda utilizando la escalera.

Ello, por cuanto aun tratándose de una obra innovadora, su no ejecución impide la habitabilidad y uso total del inmueble por los vecinos afectados con una discapacidad de estas características.

6. En relación con la propuesta de la reforma de LPH a que se refiere nuestro comentario anterior, creemos que, al menos, se debería contemplar dicha consideración de obra necesaria a la instalación del ascensor para el supuesto de la persona discapacitada que no obtiene el respaldo necesario de la comunidad de propietarios, pero sí una sentencia favorable por el procedimiento del art. 6 de la Ley 15/1995, de 30 de Mayo.

Y es que no es de recibo que las personas discapacitadas que no han obtenido el apoyo necesario de la comunidad de propietarios para que se instale un ascensor y se dote de la funcionalidad mínima exigible a la vivienda, después de tener que acudir, por ese motivo, a la vía judicial y obtener una sentencia favorable, tengan que sufragar los gastos de instalación sin la colaboración del resto de los miembros de la comunidad de propietarios.

Nos parece injusto porque, pese a ello, una vez instalado, el ascensor pasa a formar parte del inmueble como un servicio más que se utiliza por todos los vecinos quienes, además, después de su instalación,

- pueden resultar afectados con carácter transitorio o permanente por una discapacidad, resultando ser claramente beneficiarios de las obras e instalaciones realizadas con cargo a su bolsillo por un vecino discapacitado. Todo ello sin contar que la instalación de un ascensor da un valor añadido al edificio, que repercute positivamente en su valor y en el de los pisos que lo componen.
7. Cuestión distinta es que, en los supuestos comentados en los dos apartados anteriores cuya finalidad última es garantizar las previsiones de los arts. 9.1, 14, 47 y 49 CE, respecto a las personas discapacitadas, la posible reforma legislativa debe ir acompañada de una previsión amplia de concesión de subvenciones destinadas a sufragar total, o parcialmente, los gastos que la supresión de barreras conlleve. Singularmente, y aunque somos conscientes de la dificultad de su articulación, para aquellos supuestos en los que la precariedad económica de los obligados al pago impida, o dificulte ostensiblemente, su financiación.
  8. Dada la diversidad y cambiante tipología de ayudas existentes para la instalación de ascensores en el sector público y en distintas fundaciones, entidades privadas, etc., creemos que sería más que aconsejable el que la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social ofreciera una información completa de las ayudas actualmente en vigor, elaborando, con esta finalidad, un documento informativo e incluyendo esa información en su página Web. Información que debería ser modificada en tiempo real de acuerdo con los cambios que se vayan produciendo en las ofertas de estas ayudas por parte de las administraciones y entidades comentadas.
  9. Hoy, más que nunca, y después de haberse aprobado el Decreto 293/2009, y el Código Técnico de la Edificación, creemos necesario que se elabore una Ordenanza Tipo por parte de la FAMP. Ello, con objeto de que, como decíamos en nuestra Sugerencia a la FAMP, se armonicen *“las previsiones normativas generales urbanísticas y sobre la edificación previstas en las ordenanzas, con esas autorizaciones de instalación de ascensores, de manera que ofrezca una respuesta adecuada a cuestiones tales como el establecimiento de prioridades sobre instalación de los ascensores en zonas comunes interiores, patios interiores o exteriores, posibilidad de su ubicación en zonas colindantes, de dominio público, etc.; si el hueco o “chimenea” debe ser, en algunos casos, transparente; materiales a utilizar; exigencia de que la salida de las paradas se prevea siempre sobre uso común del edificio; garantizar, en términos de accesibilidad, que su utilización*

*por personas discapacitadas sea desde la calle; prever que, por sus características, se adopten soluciones que faciliten la integración en la fachada, con objeto de que las intervenciones que se realicen con esta finalidad no supongan un "desmerecimiento" del inmueble, afeando su fachada; garantizar, en todo caso, las debidas condiciones de salubridad e higiene del inmueble; previsiones de apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes cuando haya sido anulado o disminuido de manera importante el preexistente para garantizar la superficie de iluminación y ventilación prevista en la normativa; autorizaciones para ocupar, de forma privativa, zonas de uso público, pero con carácter precario; etc".*

10. Sería aconsejable el que la Consejería de Obras Publicas y Vivienda estudiara elaborar unas instrucciones técnicas que pudieran servir de referencia para los ayuntamientos, a fin de que dispongan de una orientación sobre la manera de afrontar las demandas de estas instalaciones y las limitaciones a tener en cuenta.
11. La incorporación de una normativa al PGOU que contemple el tratamiento que se puede dar a las demandas de instalación de ascensores en edificios construidos y la conveniencia de realizar una interpretación flexible de las normas aplicables teniendo presente "*el principio de pro accesibilidad*" no puede ignorar la existencia de normas civiles, el Código Técnico de Edificación y sus Documentos Básicos DB. Nos referimos a los Documentos Básicos de Incendio DB-SI, de Seguridad y de Utilización (DB-SU), Salubridad (DB-HS) y Protección frente al Ruido (DB-HR).

Por otro lado, en no pocas ocasiones, al incidir el proyecto de instalación en derechos protegibles de los miembros de la comunidad, aunque, como sabemos, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, es aconsejable que los Ayuntamientos, como medida de cautela o de prudencia a fin de evitar posibles demandas por responsabilidad patrimonial que, salvo lógicamente en los supuestos que ello no sea necesario, exija el acuerdo unánime de los vecinos propietarios del inmueble para aprobar proyectos que pueden afectar a patios de luces, de ventilación, otras servidumbres de luces, la modificación del proyecto original y la división de la propiedad horizontal, etc.

12. Sin lugar a duda, la brecha digital afecta de manera muy importante a personas pertenecientes a colectivos que residen en los inmuebles a que se refiere este Informe: personas discapacitadas, mayores,

pobreza, etc. Así las cosas, creemos que la ejecución de obras e instalaciones para dotar de ascensor a estos inmuebles puede ser una oportunidad para, al mismo tiempo, dotar a estos edificios de la infraestructura básica que les permita el acceso a las TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación).

En este sentido, creemos que es de interés que, por las Administraciones Públicas, se elaboren unos proyectos tipo de dotación de infraestructura domótica para facilitar la funcionalidad de estos inmuebles y la prestación de servicios a los residentes en los mismos y de manera singular a los colectivos mencionados: estamos pensando en la telemedicina, teleasistencia, el acceso al ocio y la cultura, redes sociales, familiares, etc.

13. La vinculación de las posibles obras a realizar a los DB con motivo de la instalación de ascensores deberá tener en cuenta el RD 173/2010, de 19 de Febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Todo ello en el marco de la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad y del Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

14. Sabemos que, por la tipología edificatoria y los entornos del inmueble, en bastantes ocasiones la única alternativa posible para dotar de ascensor a estos edificios va a ser la ocupación del dominio público.

A la vista de ello, creemos que sería aconsejable el que en la ordenanza tipo que, en su caso, elabore la FAMP y/o en las instrucciones técnicas que confeccione la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se fijen unos criterios orientativos sobre el régimen jurídico de la ocupación del dominio público que sea preciso realizar, incluso, tal vez, sería conveniente fijar criterios generales sobre la tipología de ascensores que se deben instalar en estos espacios.

15. En función de la situación y recursos de los miembros de la comunidad de propietarios sería conveniente que, teniendo en cuenta que el fin que se persigue con la instalación de ascensores es satisfacer unos derechos constitucionales de ciudadanos que necesitan que se supriman barreras arquitectónicas, cuando los destinatarios de estas obras sean personas y familias de escasos recursos, se contemplen

en las correspondientes ordenanzas fiscales beneficios y exenciones tributarias que gravan la ejecución de estas obras.

Habitualmente la ejecución de estas instalaciones en inmuebles edificados va a crear una afección importante en la fachada y/o en la estructura interior del edificio. Por ello, es necesario que, además de la idoneidad técnica del proyecto, se tengan en cuenta aspectos tales como la estética, habitabilidad, funcionalidad del edificio, la sostenibilidad de la intervención y la relación coste/beneficio, procurando, en todo caso, generar el menor impacto posible en el inmueble y en su entorno.

16. Por otro lado, es también más que aconsejable que, a la hora de redactar un proyecto de instalación de ascensor, se utilice la perspectiva de la accesibilidad global del inmueble. Es decir, que la instalación del ascensor se contemple como una oportunidad para resolver los problemas de accesibilidad que afecten al inmueble de forma tal que se consiga la supresión de barreras desde la entrada del mismo hasta el acceso a todos sus elementos comunes.
17. Creemos que los responsables públicos y las oficinas técnicas de redacción de planes urbanísticos deben tener muy presentes que facilitar la dotación de este tipo de infraestructuras, así como las necesarias para introducir la domótica en la vivienda, aportando en uno y otro caso soluciones técnicas creativas, posee el valor añadido de que, al intervenir sobre el patrimonio inmobiliario heredado, dotándolo de la funcionalidad necesaria, significa apostar por reciclar ciudad y, por tanto, por una política urbanística que potencia la sostenibilidad.
18. La inminente necesidad de dotar de ascensores a estos inmuebles, demandada a veces con perentoriedad por las personas afectadas, no debe hacernos perder de vista que, en demasiadas ocasiones, la alternativa de ubicación más cómoda, o si se quiere más fácil o pacífica, desde el punto de vista de los intereses en juego, no siempre es la más adecuada desde la perspectiva estética y de la habitabilidad del inmueble.

El aumento de calidad de vida que supone instalar un ascensor para los vecinos no debe conllevar, si ello es evitable, una pérdida de las condiciones de habitabilidad del inmueble (luz, ventilación) por lo que es vital ponderar todos los factores en juego.

Por ello, aunque es frecuente que los propietarios propongan como alternativa más fácil la ubicación de los ascensores en el patio de luces, a veces es preciso valorar si existen otras alternativas que, aunque

sean más costosas e impliquen un sacrificio mayor a la propiedad, a medio y largo plazo resultan más lógicas, adecuadas técnicamente, más funcionales y respetuosas con la tipología del inmueble y con los servicios que éste debe prestar a la Comunidad. Se trata de una cuestión que, desde el convencimiento técnico y la experiencia, habrá que valorar caso por caso.

19. Dada la dimensión social del problema, tal vez, sería conveniente el que se hiciera un estudio en profundidad sobre la entidad del problema que nos ocupa, analizando los costes que puede conllevar su solución. Todo ello, para evitar, en todo caso, el que las necesidades de la población que vive en estas circunstancias tenga un crecimiento de mayor entidad que las soluciones que se vienen aportando con ayudas públicas, a fin de evitar que, pese a la existencia de estas ayudas, el problema tenga cada vez mayor entidad.

## **8. RESOLUCIONES**



## 8. RESOLUCIONES.

A la vista de todo lo anterior, y sin perjuicio de lo que se proponga en otras actuaciones e informes que realice esta Institución con carácter monográfico, hemos creído oportuno formular, con carácter general y de conformidad con lo dispuesto en el art. 29, aptdo. 1, de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, las siguientes Resoluciones:

1. Teniendo en cuenta que, en torno al 50% de los edificios de 3 o más plantas sobre rasante no poseen ascensor, lo que supone que un total aproximado de 1.765.513 personas se encuentran con este problema en el día a día, siendo así que, además, un alto porcentaje de los residentes son personas mayores y/o afectadas por una discapacidad, **Recomendamos** que se evalúe con rigor la dimensión social del problema como un primer paso para abordar las medidas que va a ser necesario adoptar para afrontar el reto de la accesibilidad en estos inmuebles.

2. Tal y como hemos indicado, es evidente que la longevidad y discapacidad son condiciones que afectan tanto al hombre como a la mujer. Ahora bien, de los datos que hemos consultado se desprende, de manera muy clara, que se está produciendo una «feminización» del colectivo de las personas mayores y discapacitadas que, en modo alguno, se puede obviar por la sociedad y, desde luego, por los poderes públicos.

De acuerdo con esta realidad, **Recomendamos** que, a la hora de diseñar las políticas públicas destinadas a facilitar la accesibilidad como garantía del derecho a la igualdad contemplado en el art. 14 CE, se tenga en cuenta la pertinencia de género en la puesta en marcha de tales medidas, de manera que al mismo tiempo que se facilita el acceso de las personas mayores y discapacitadas en condiciones de igualdad a los bienes y servicios que oferta la sociedad y los poderes públicos, se pondere la concesión de tales ayudas en función de la mayor presencia de mujeres en estos colectivos, a fin de garantizar mejor la igualdad de las personas en el disfrute de los derechos constitucionales y estatutarios.

3. El marco jurídico actual que facilita la adopción de medidas en el ámbito de la Comunidad de propietarios para suprimir barreras en los edificios supone, en su configuración actual, un avance importante en el que han quedado reflejadas las preocupaciones del legislador para facilitar la adopción de medidas conforme a las previsiones del art. 49 CE pro accesibilidad.

Sin embargo, hoy como ayer, creemos que continuamos disponiendo de un marco insuficiente para responder a la realidad que gran parte de la ciudadanía vive, como dijimos en un Informe Especial, prisionera en sus viviendas, al no obtener el quórum necesario para que las Comunidades de Propietarios asuman como necesarias las obras de supresión de barreras o, alternativamente, al no poder asumir económicamente la ejecución de tales obras e instalaciones si, al no obtener este quórum, han acreditado y obtenido una sentencia favorable de los tribunales, lo que les autoriza a realizar tales obras pero con cargo a su patrimonio.

Por lo demás, la ejecución de obras, sin el quórum necesario, con cargo a la Comunidad de Propietarios, siempre que no superen las dos mensualidades, previsión que supone un avance importante en este ámbito, deja fuera, por motivos obvios de presupuesto, la instalación de ascensores, además de que entendamos que no estaría incluido en ese precepto de la LPH.

De acuerdo con ello y ante la entidad del problema que estamos tratando, **Recomendamos** que los poderes públicos, a nivel autonómico y, desde luego, estatal –pues es el Estado al que le correspondería abordar la reforma, de acuerdo con el art. 149 CE-, reflexionen sobre la necesidad de modificar la Ley de Propiedad Horizontal para que, siempre que lo necesite, en el grado de discapacidad que legalmente se determine, un residente de un inmueble tenga derecho a exigir la supresión de barreras en el mismo y siempre que ello sea posible, con cargo a la Comunidad de Propietarios, teniendo esta obra la naturaleza jurídica de obra necesaria.

Ello sin perjuicio de que, lógicamente, se debe establecer todo un dispositivo de ayudas para prever los supuestos en los que los miembros de la Comunidad de Propietarios, o alguno de ellos, no puedan asumir los costes que conllevarían tales obras.

4. Teniendo en cuenta la diversidad de programas y organismos que pueden conceder ayudas destinadas a la supresión de barreras y, en el caso que nos ocupa, para la instalación de ascensores, **Sugerimos** que la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social cree una página web y un documento informático en el que se recojan, de forma actualizada, todas las

ayudas existentes para este fin, ya sea con cargo a los presupuestos de las Administraciones Públicas, o de fundaciones u otras entidades privadas.

En este sentido, con motivo de la tramitación de diversos expedientes de queja relacionados con la concesión de ayudas para la instalación de ascensores, hemos podido verificar los enormes retrasos que se producen en la tramitación de los correspondientes expedientes. Ello crea un malestar y, a veces, una inseguridad jurídica de hecho en los solicitantes de las ayudas sobre si, finalmente, van a ser concedidas las mismas o el plazo en el que se otorgarían. De acuerdo con ello, **Recomendamos** que, lógicamente dentro de la disponibilidad presupuestaria que se fije para cada ejercicio, se agilicen los trámites para la concesión de tales ayudas.

5. Aunque las licencias urbanísticas se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, dadas las consecuencias que en la configuración jurídica del inmueble y sus servidumbres, así como de la escritura de división horizontal, pueden tener las reformas destinadas a la instalación de ascensores, **Sugerimos** que los Ayuntamientos, con independencia de otras cuestiones relativas a la normativa sectorial que pueda resultar aplicable, exijan el acuerdo máximo de los miembros de la Comunidad de Propietarios cuando prevean que la reforma planteada pueda generar litigios de índole civil con consecuencias importantes para la Comunidad.

6. Con objeto de facilitar la ejecución de estas instalaciones en edificios ya construidos, y generar un escenario de seguridad jurídica en los solicitantes de las licencias y en los técnicos y responsables públicos que tienen que informar y resolver sobre las autorizaciones de ejecución de obras e instalaciones, **Recomendamos**:

a) Que, por parte de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, se elabore unas ordenanzas tipo que contemplen normativamente la regulación de estas intervenciones en el marco del planeamiento urbanístico.

b) Que, en todo caso, los Ayuntamientos aprueben con esa finalidad las respectivas ordenanzas o, al menos, contemplen en las ordenanzas urbanísticas las condiciones en las que se puedan realizar estas instalaciones.

c) Que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda estudie la conveniencia de elaborar unas instrucciones técnicas que sirvan de referencia sobre cómo acometer, técnicamente, estas intervenciones, integrado con la normativa establecida por el Código Técnico de la Edificación.

7. Si hay unos colectivos en los que se ha hecho presente con mayor intensidad la brecha digital, son el de las personas mayores y discapacitadas y, en menor medida, pero también, en la mujer. Ante esa realidad, y dados los usos y utilidades que actualmente, y aún más en el futuro inmediato, van a ofrecer las TIC, **Sugerimos** que por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia se estudien las oportunidades que ofrecen las obras e instalaciones de ascensores en los inmuebles para que, al mismo tiempo, se pueda dotar de las infraestructuras de domótica adecuada a los inmuebles, incorporando estos proyectos a las solicitudes de instalación de ascensores.

8. Como quiera que es inevitable que, en bastantes supuestos, la única posibilidad de instalar un ascensor sea ocupando espacios de dominio público, **Recomendamos** que la FAMP establezca, con carácter orientativo, unos criterios sobre régimen jurídico, condiciones de ocupación, tipología de instalaciones, etc., con motivo de las ocupaciones a fin de disponer de un marco de referencia mínimo sobre cómo afrontar estas situaciones que, en la práctica, pueden ser muy complejas.

9. Con objeto de facilitar que las Comunidades de Propietarios con menos recursos puedan afrontar la supresión de barreras, **Recomendamos** que, en las correspondientes ordenanzas fiscales, se prevean beneficios y/o exenciones en las tasas por licencia de obras y el impuesto de construcciones cuando la licencia tenga por finalidad la supresión de barreras y en el inmueble viva alguna persona mayor o discapacitada.

10. Como quiera que no tiene sentido que se solicite la autorización de instalación de un ascensor en un inmueble ya edificado sin que, al mismo tiempo, se eliminen otras barreras existentes en el edificio, **Sugerimos** que, en las bases de concesión de ayudas para la instalación de ascensores, se valore singularmente que el proyecto contemple la accesibilidad total del edificio.

11. Dado que, en la actualidad, la apuesta por el urbanismo sostenible constituye un referente ineludible en toda planificación urbanística, fomentándose en los planes de vivienda la consecución de este objetivo, potenciando, a estos efectos, la rehabilitación de la ciudad heredada, **Sugerimos** que los planificadores tengan muy en cuenta la importancia que tiene contemplar en los nuevos planes y sus revisiones el facilitar la instalación de ascensores en edificios ya construidos con objeto de dotarlos de funcionalidad, no sólo en términos de accesibilidad, sino también por la incorporación a las TIC, ya que se trata de un tipo de intervención que apuesta claramente por reciclar y poner en valor la ciudad heredada.

12. Como quiera que es frecuente que las Comunidades de Propietarios, a la hora de encargar los proyectos de instalación de ascensores, opten por las soluciones técnicas más económicas pero que, con frecuencia, a medio y largo plazo, disminuyen la calidad de vida de los residentes, que, en ocasiones, tienen dificultades para ponderar las consecuencias que, en la práctica, va a conllevar la ejecución de estas instalaciones, **Sugerimos** que las propias ordenanzas del plan establezcan unos criterios de ponderación entre las distintas opciones posibles a la hora de presentar un proyecto técnico de esta naturaleza.

13. Ante las distintas soluciones técnicas posibles, los criterios de prelación en las intervenciones, las alternativas posibles de diseño cuando se actúa sobre suelo público, etc., creemos que sería, más que aconsejable, necesario contar con el punto de vista de los profesionales que tienen que diseñar estas instalaciones de difícil encaje en las viviendas ya construidas. De acuerdo con ello, **Sugerimos** que, en caso de realizar la FAMP un modelo de ordenanzas tipo, las instrucciones técnicas, los criterios orientativos sobre intervenciones más adecuadas para garantizar la calidad de vida de los vecinos de los inmuebles, etc., se interese por la posición que, al respecto, puedan tener los Colegios Profesionales, como representantes de los técnicos que, legalmente, pueden elaborar estos proyectos.



## **ANEXOS**



## ANEXO I. Referencias normativas.

### A. **NORMATIVA ESTATAL**

#### 1. LEY 13/1982, DE 7 ABRIL, DE INTEGRACIÓN SOCIAL DE MINUSVÁLIDOS.

**Artículo 57.** Reserva de viviendas para minusválidos y condiciones de accesibilidad.

1. En los proyectos de viviendas de protección oficial y viviendas sociales, se programará un mínimo del tres por ciento con las características constructivas suficientes para facilitar el acceso de los minusválidos, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.

2. La obligación establecida en el párrafo anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás Entidades dependientes o vinculadas al sector público. Por las Administraciones Públicas competentes se dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona no minusválida.

3. Por las Administraciones Públicas se dictarán las normas técnicas básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyen un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

## 2. LEY 49/1960, DE 21 JULIO, DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Artículo 17.** Quorums y régimen de la aprobación de acuerdos por la Junta de propietarios<sup>20</sup>.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta Ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

---

<sup>20</sup> En redacción dada por la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de los Discapacitados.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

3. LEY 15/1995, DE 30 MAYO, SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD<sup>21</sup>.

**Artículo 1.**

1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

2. Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley.

3. Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

**Artículo 2.**

1. Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente Ley, quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan.

Igualmente se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

---

21 Por su interés, transcribimos su texto articulado completo.

3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se regirán por ésta.

### **Artículo 3.**

1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente.

### **Artículo 4.**

1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

### **Artículo 5.**

En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán

por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

### **Artículo 6.**

1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el Juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto.

### **Artículo 7.**

Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

### **Disposición Adicional única.**

Las obras de adaptación en el interior de las viviendas, que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalías y las personas mayores de

setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **Disposición Final única.**

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho Civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía.

## 4. REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

### **Artículo 58. Actuaciones protegidas.**

1. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto, las siguientes:

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

....

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

- b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.
- c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.
- e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

5. ORDEN VIV/2784/2006, DE 27 JULIO, POR LA QUE SE DETERMINA LAS CONDICIONES Y REQUISITOS DE REHABILITACIÓN AISLADA PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL EN EL PROGRAMA 2006 DEL PLAN ESTATAL 2005-2008.

**Artículo segundo. Actuaciones para mejora de la accesibilidad.**

1. Las actuaciones protegidas de mejora de la accesibilidad, susceptibles de obtener las ayudas financieras a que se refiere el artículo 1 de esta Orden serán aquellas tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior serán financiables:
  - a) Instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidades motoras o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.
  - b) Instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidades motoras.
  - c) Instalación o mejora de dispositivos mecánicos de acceso a los edificios adaptados a las necesidades de personas con discapacidades motoras.
  - d) Instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.
  - e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidades motoras, auditivas o de cualquier otro tipo o de personas mayores de sesenta y cinco años.

## **B. NORMATIVA AUTONÓMICA**

1. DECRETO 293/2009, DE 7 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.

### **Artículo 3. Definiciones**

...

A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

...

6. Ascensor accesible: Ascensor cuyas dimensiones, disposición y tipos de elementos de control, características de los sistemas de información y comunicación, permiten su utilización a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

### **Artículo 74. Ascensores.**

Las condiciones de accesibilidad que habrán de cumplir los ascensores para las personas con discapacidad serán las siguientes:

a) Independientemente de la forma de la cabina, deberá poder inscribirse un rectángulo de ancho mínimo de 1 metro y de fondo mínimo 1,25 metros salvo lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, para las dimensiones de cabinas de ascensores en edificios e instalaciones situados en los medios de transporte.

b) Las puertas del recinto y cabina serán automáticas y dejarán un hueco de paso libre mínimo de 0,80 metros, contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral y existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

c) En el exterior del ascensor, la botonera se colocará de forma que los pulsadores queden a una altura máxima de la rasante del pavimento de 1,20 metros. Se colocarán en cada uno de los espacios de acceso, indicadores luminosos y acústicos de llegada, e indicadores luminosos que señalen el sentido del desplazamiento del ascensor. En las jambas deberá colocarse el número de planta en braille y con carácter arábigo en relieve a una altura máxima de 1,20 metros o bien se utilizará sintetizador de voz.

d) Los criterios de colocación y morfología de los botones de mandos indicadores de funcionamiento en el interior de las cabinas cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Estarán situados a una altura máxima de la rasante del pavimento de la cabina de 1,20 metros.

- 2.º Estarán dotados de números en braille y arábigos.
  - 3.º Los botones de alarma estarán identificados con un triángulo equilátero o campana en relieve.
  - 4.º Los botones correspondientes a cada piso dispondrán de una luz interior que se iluminará al ser pulsados.
  - 5.º. Dispondrán de un mecanismo que señale el tránsito por cada planta.
- e) La apertura automática de la puerta se señalará con un indicador acústico dentro de la cabina.
  - f) La cabina contará con un indicador sonoro de parada e información verbal de planta.
  - g) En las paredes de la cabina se dispondrá un pasamano a una altura comprendida entre 0,80 y 0,90 metros.
  - h) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor a 2 centímetros.
  - i) En los aparcamientos de utilización colectiva y con comunicación con los espacios comunes del edificio el ascensor accesible llegará a todas las plantas del aparcamiento.

### **Artículo 103. Aparcamientos.**

...

3. Los espacios de garaje de los edificios de viviendas, aunque sus plazas sean de titularidad privada, serán considerados espacios de utilización colectiva de dichos edificios y, por tanto, deberán ser accesibles a las personas con discapacidad desde las zonas de uso comunitario de los mismos, bien mediante rampa o ascensor, cuando éste sea exigible conforme al artículo 106.2.

### **Artículo 104. Itinerarios interiores y elementos de uso comunitario accesibles.**

1. En los edificios de viviendas deberán ser accesibles los siguientes itinerarios y espacios:

...

e) Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.

...

### **Artículo 106. Accesos a las distintas plantas o niveles.**

...

2. Con independencia de que existan escaleras, en el acceso a las viviendas situadas en las distintas plantas o desniveles de los edificios de viviendas plurifamiliares, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En los edificios de dos plantas sobre la rasante, con un número igual o inferior a seis viviendas, se reservará el espacio estructural correspondiente para posibilitar la instalación futura de un ascensor accesible, a cuyos efectos se recogerán en la documentación relativa al proyecto de ejecución tanto los elementos estructurales previstos como los cambios de distribución de los espacios que precise su instalación.

b) En los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor.

3. Para el supuesto de que existieran varias unidades del medio accesible elegido como alternativa a la escalera, la obligación de accesibilidad será exigible sólo a una de ellas.

4. En caso de que se instale ascensor, éste deberá reunir las condiciones establecidas en el artículo 74. Tanto el ascensor como el hueco previsto, en su caso, para su futura instalación deberán llegar hasta las zonas de aparcamiento situadas en las plantas del sótano, así como a las azoteas si éstas son visitables.

### **Artículo 123. Acceso a las distintas plantas o desniveles.**

1. Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las distintas plantas o desniveles en las zonas de uso privativo, tanto exteriores como interiores, incluidos, en su caso, el aparcamiento y la azotea si es transitable, de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, deberá realizarse mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en el presente Reglamento pudiéndose utilizar, como alternativa, plataformas salvaescaleras o plataformas verticales siempre que permitan su uso a personas usuarias de silla de ruedas, de forma permanente y autónoma, estén debidamente homologadas y reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.

2. En ningún caso será admisible que, ante la necesidad de implantar los dispositivos a que se refiere el apartado anterior, el precio de la vivienda se incremente por tal motivo, salvo que ello implique aumento de superficie.

**Disposición final primera.** Calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes.

Las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables.

2. ORDEN DE 21 JULIO 2008, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE APRUEBA LA NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE AGILIZAN LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA OTORGAR LAS CALIFICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

**Artículo 5. Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares.**

Es obligatoria la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre la rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores exigencias.

**Artículo 8. Superficies mínimas de las habitaciones.**

1. En toda vivienda la superficie útil mínima (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

...

En el caso de tendederos comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

3. LEY 1/1999, DE 31 MARZO, DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE ANDALUCÍA.

**Artículo 53. Itinerarios y espacios accesibles.**

En las zonas de uso comunitario de los edificios de viviendas, cualquiera que sea el destino de éstas, habrán de ser accesibles los siguientes itinerarios y espacios:

...

c) Cuando sea obligatorio por las disposiciones vigentes la instalación del ascensor, al menos un recorrido hasta el mismo desde un acceso del edificio, debiendo reunir éste las condiciones establecidas en el artículo 50.2 de la presente Ley.

4. TEXTO INTEGRADO DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012, APROBADO POR EL DECRETO 395/2008, DE 24 DE JUNIO DE 2008, CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO 266/2009, DE 9 DE JUNIO DE 2009, PUBLICADO POR ORDEN DE 7 DE JULIO DE 2009, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

**Artículo 67. Finalidad de las obras**

1. Las obras de rehabilitación de viviendas y de los edificios habrán de tener alguna o varias de las siguientes finalidades:

...

i) La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad, en caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios.

5. ORDEN DE 9 AGOSTO 2005, POR LA QUE SE ESTABLECE UNA LÍNEA DE ACTUACIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y LA MEJORA DE SUS DOTACIONES E INSTALACIONES, Y ENCOMIENDA SU EJECUCIÓN A LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA.

**Artículo 2. Condiciones y requisitos de la línea de actuación.**

1. Podrán beneficiarse de la rehabilitación y mejora de las dotaciones e 1. instalaciones concretas de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares:

a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de edificios plurifamiliares en alquiler, donde los arrendatarios de las viviendas que supongan al menos el 50 por 100 del total del edificio, tengan unos ingresos familiares anuales no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples corregido conforme a lo establecido en el artículo 4 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

b) Las comunidades de propietarios de edificios plurifamiliares o asociaciones de vecinos legalmente constituidas donde aquéllas se engloben, donde las unidades familiares residentes en las viviendas que representen al menos el 50 por 100 del total del edificio, tengan unos ingresos familiares anuales no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples corregido conforme a lo establecido en el artículo 4 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

2. Los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una antigüedad superior a 10 años.

b) Tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80 por 100 de la b) superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

c) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera por efecto de la actuación.

d) En el caso de la instalación de ascensores deberá tener una altura igual o superior a cuatro plantas, esto es, bajo más tres.

3. Las obras contendrán una o varias de las siguientes finalidades:

a) Estanqueidad frente a la lluvia, supresión de humedades de capilaridad y condensación.

b) Instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad y saneamiento.

c) Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

d) Instalación, renovación, y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad.

...

4. El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, entendiéndose por éste el coste real de las mismas, incluyendo el presupuesto de contrata de las obras y los tributos satisfechos por razón de la actuación, no superará a efectos del cálculo de la subvención, un total de 10.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la misma, o de 14.000 euros en el caso de que la rehabilitación, de acuerdo con lo previsto en esta Orden deba incluir necesariamente la adecuación estructural de edificio.



## ANEXO II. Escrito dirigido a los Ayuntamientos.

*"Esta Institución, en distintos Informes Anuales al Parlamento de Andalucía, ha venido manifestando la necesidad de flexibilizar el planeamiento con objeto de dotar de la necesaria accesibilidad a los inmuebles facilitando la instalación de ascensores. Así, y con el ánimo de no ser exhaustivos, podemos citar los siguientes ejemplos, todos ellos dentro de la Sección Segunda, Análisis de las quejas admitidas a trámite, II. Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes:*

*a) En el Informe Anual del año 1999, en el apartado 2.1.1. Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico, decíamos que cada vez eran más frecuentes las quejas que nos llegan motivadas por la falta de accesibilidad de edificios de cierta antigüedad por el no funcionamiento de los ascensores o por su ausencia. Tal fue el caso de la **queja 98/1316**, en la que el presidente de una comunidad de propietarios manifestaba su disconformidad con la denegación de una licencia para dotar al bloque de un ascensor en el patio de luces que existe junto a la escalera del edificio. Si incluimos esta queja dentro del epígrafe de planeamiento es porque el problema de fondo, en gran medida, radica, aunque es mucho más complejo, en la necesidad de que, en los planeamientos urbanísticos y en las ordenanzas de edificación, se prevea, con todas las especificaciones necesarias, una cierta flexibilidad en orden a ejecutar esta tipología de obras y se contemple a nivel de planeamiento esta demanda pues, dados los avances en las soluciones técnicas, será cada vez más frecuente y más susceptible de ser atendida.*

*Tras admitir a trámite la queja, esta Institución interesó el preceptivo informe al Ayuntamiento respectivo, indicándole:*

*"... nuestra consideración favorable a que los edificios tanto públicos como privados, utilizados por un gran número de ciudadanos cuenten con las instalaciones necesarias para propiciar su accesibilidad principalmente a aquellas personas que, por su edad o discapacidad, puedan tener mayor dificultad en sus desplazamientos. El mandato constitucional*

recogido en el art. 49 obliga a todas las Administraciones Públicas a realizar una política activa encaminada a propiciar la integración de estos colectivos mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte que impidan o dificulten el ejercicio de sus derechos.

En este orden de cosas, el hecho de que unos ciudadanos, asumiendo los gastos que ello conlleve, decida mejorar las condiciones de accesibilidad de su edificio mediante la instalación de un ascensor, debe encontrar una respuesta municipal que permita su ejecución, mediante la reforma del planeamiento si es necesario o mediante una interpretación más amplia del mismo, con las cautelas necesarias y respetando los derechos que puedan tener otros vecinos. No ignoramos que los patios de luces cumplen una función de iluminación y ventilación cuya necesidad es innegable y que el planeamiento urbanístico municipal ampara, pero ello no debe conllevar que si resulta técnicamente posible y las funciones de iluminación y ventilación quedan debidamente garantizadas, aunque puedan verse reducidas, se pueda proceder a disponer de parte de este hueco para la instalación del ascensor, cuya necesidad constituye un hecho para muchos de los vecinos allí residentes. Por ello, quedamos a la espera de que VE. nos remita una respuesta por la que se oriente a estos vecinos sobre los trámites que deberían seguir en orden a la consecución de su aspiración de instalar un ascensor en su edificio o, en caso contrario, que se nos informe de las razones que impidan atender tal petición”.

*En su respuesta, el Ayuntamiento nos daba cuenta de la imposibilidad de acceder a lo solicitado por la Comunidad de Propietarios al no permitirlo las correspondientes ordenanzas.*

*Por nuestra parte, y al hilo del compromiso que el art. 49 CE. supone, en cuanto obliga a los poderes públicos a amparar especialmente a los discapacitados físicos, psíquicos y sensoriales en el ejercicio de los derechos recogidos en el Título I del citado Texto Constitucional, manifestamos al Ayuntamiento que muchos inmuebles, de cierta antigüedad, precisamente por esta circunstancia, o por ser de construcción modesta, o por tener sólo tres o cuatro alturas (lo que llevó a considerar que no era imprescindible ni preceptiva la instalación de un ascensor) no están dotados de esta instalación. También, en muchos casos, se da la circunstancia de que dichos inmuebles están ocupados por personas ancianas que adquirieron las viviendas en su juventud y que es ahora cuando*

*perciben la necesidad de un ascensor para poder desplazarse con facilidad. La necesidad se hace más patente en caso de padecer algún tipo de discapacidad. Por ello, sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto a las mayorías necesarias para llevar a cabo obras de mejora en los inmuebles, entendemos que son los municipios los que deben estudiar la posibilidad de reformar sus ordenanzas de manera que, en situaciones como las expuestas, no constituyan un impedimento para efectuar mejoras que, en definitiva, suponen una mejor calidad de vida para un importante sector de la población.*

*Precisamente, en la respuesta municipal, se nos indicaba que, para propiciar este tipo de instalaciones en inmuebles consolidados, y que incumplen en su ejecución las Ordenanzas vigentes, sería necesario hacer una Propuesta de Modificación Puntual de la Ordenanza de aplicación, y que a la vez no propiciara en su aplicación, perjuicios a derechos consolidados. Reafirmandonos en estas consideraciones y recordando de nuevo el contenido del art. 49 de la Constitución, que obliga a los poderes públicos a una política de integración de los disminuidos físicos, en conexión con el art. 9.2 de esta misma Norma Suprema, que también obliga a dichos poderes públicos a promover las condiciones para que la igualdad, que consagra el art. 14, de todos los individuos y grupos sean reales y efectivas, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud, consideramos que una modificación de esta Ordenanza podría abrir un camino para la supresión de barreras en este tipo de edificios construidos cuando no se era sensible al problema de los discapacitados físicos. El gran reto se encuentra más que en los nuevos edificios o infraestructuras, que deben acogerse a la normativa de supresión de barreras, en los edificios antiguos que es necesario reformar para que resulten accesibles, necesidad de reforma que, en muchos casos, resulta acuciante cuando una persona sufre una discapacidad por circunstancias sobrevenidas.*

*Por ello, formulamos Sugerencia al Ayuntamiento a fin de que llevara a cabo una Modificación Puntual de las Ordenanzas vigentes de manera que resultara factible construir un ascensor en los patios de luces de inmuebles ya consolidados, siempre que resultara técnicamente posible y quedaran debidamente garantizadas las funciones de iluminación y ventilación que estos patios tienen.*

*b) En el del año 2002, en el apartado 2.5.3. Otras cuestiones en materias de accesibilidad, citábamos la **queja 02/1773**, que presentó el presidente de una Comunidad de Propietarios de un inmueble, mostrándonos su disconformidad con la negativa del*

*Ayuntamiento a conceder licencia de obras a la Comunidad de Propietarios para la instalación de un ascensor en el edificio y ello, a pesar de haberles sido concedida una subvención con tal destino por parte de la Junta de Andalucía. El interesado añadía, textualmente, que:*

“Consideramos la existencia de una situación contradictoria, pues el espíritu de la Orden por la que se establece y regulan ayudas destinadas a las Comunidades de Propietarios de edificios de viviendas para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas, es facilitar su instalación, evitando de esta forma el hecho de que muchos de nuestros mayores deban de renunciar a sus viviendas por no estar adecuadas a sus circunstancias; de otro lado se encuentran las Normas Urbanísticas del Plan General, en su artículo 6.43 «Dimensiones de los patios de luces cerrados» que ponen impedimentos a dicha instalación como ha ocurrido en nuestra Comunidad de Propietarios, basándose el Ayuntamiento en dicho artículo al negar la licencia de obras para la ejecución del proyecto, siendo el ojo de patio el único lugar que disponemos para la instalación del ascensor.

Consideramos que la contradicción entre el espíritu de la normativa para la instalación del ascensor y las normas urbanísticas, nos perjudica gravemente a las familias que vivimos con personas mayores e incapacitadas que no pueden subir, o mejor dicho no pueden bajar de su piso por no acceder el Ayuntamiento a la colocación de un ascensor, basándose en normativas en cierto modo no adecuadas a la realidad, pues no resuelve la problemática que sufrimos numerosos ciudadanos andaluces que, ocupando bloques de pisos desprovistos de ascensores, se ven imposibilitados de acceder en óptimas condiciones tanto a sus viviendas como al exterior.”

*Admitimos a trámite la queja no porque hubiéramos observado una irregularidad concreta en la actuación municipal -puesto que el Ayuntamiento está obligado a hacer observar la normativa urbanística vigente en el municipio sino para hacerle llegar nuestra consideración favorable a que los edificios, tanto públicos como privados, utilizados por un gran número de ciudadanos, cuenten con las instalaciones necesarias para propiciar su accesibilidad principalmente a aquellas personas que, por su edad o discapacidad, puedan tener mayor dificultad en sus desplazamientos. El mandato constitucional recogido en el art. 49 obliga a todas las Administraciones Públicas a realizar una política activa encaminada a propiciar la integración de estos*

*colectivos mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte que impidan o dificulten el ejercicio de sus derechos.*

*En este orden de cosas, el hecho de que unos ciudadanos, asumiendo los gastos que ello conlleve y contando con la subvención que otorga la Junta de Andalucía, decidan mejorar las condiciones de accesibilidad de su edificio mediante la instalación de un ascensor, siempre que sea posible, debe encontrar una respuesta municipal que permita su ejecución, mediante la reforma del planeamiento si es necesario o mediante una interpretación más amplia del mismo, con todas las cautelas necesarias. No ignoramos que los patios de luces cumplen una función de iluminación y ventilación cuya necesidad es innegable y que el planeamiento urbanístico municipal ampara, pero ello no debe conllevar que si resulta técnicamente posible y las funciones de iluminación y ventilación quedan debidamente garantizadas, aunque puedan verse reducidas, se pueda proceder a disponer de parte de este hueco para la instalación del ascensor, cuya necesidad constituye un hecho para muchos de los vecinos allí residentes.*

*Por todo ello y para el supuesto de que no sea posible, desde una interpretación flexible del planeamiento, autorizar intervenciones de esta naturaleza, formulamos Sugerencia de que, previos los informes y trámites que resultaran preceptivos, se estudiara la posibilidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente en el municipio con la finalidad de prever, en supuestos excepcionales, actuaciones como la que motivaba la queja, siempre y cuando se garantizaran, en todo caso, las condiciones de ventilación e iluminación del inmueble y así fuera solicitado con el preceptivo acuerdo de la Comunidad de Propietarios.*

*El Ayuntamiento, en su respuesta, nos indicó que, aunque aceptaba nuestra Sugerencia que quedaría recogida en próximas modificaciones del PGOU, existía una imposibilidad técnica de ubicar el ascensor en el lugar proyectado por vulnerar lo dispuesto, no ya en la propia normativa urbanística vigente en el municipio, sino el propio Código Civil y las Normas Higiénicas Mínimas del Ministerio de la Gobernación del año 1944. Estas objeciones y los perjuicios para el inmueble en cuanto a pérdida de iluminación y ventilación y ruidos que deberían soportar los vecinos, determinó que no encontráramos justificada la continuación de nuestra intervención en el problema planteado, pues debe reconocerse que, en bastantes supuestos, no es posible encontrar una solución viable, aunque se flexibilice el Plan.*

c) También, en el Informe Anual del año 2003, dentro del apartado 2.5.2. Ascensores, el interesado de la **queja 02/4226** nos exponía que presentó ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de su Ayuntamiento escrito en el que, con el apoyo de otros vecinos de su bloque, planteaba la conveniencia de flexibilizar las condiciones para colocar un ascensor en edificios de cuatro plantas, como el suyo, donde resultaba posible técnicamente, pero no legalmente por las exigencias que imponía la Administración (lógicas por las dimensiones del patio) al requerir la conformidad de todos los vecinos afectados, cuando en su opinión debería bastar con el asentimiento de la mayoría de los vecinos de la Comunidad. Consideraba que así se podría evitar que la oposición injustificada, o malintencionada, de algún vecino perjudicara gravemente a minusválidos y personas mayores a los que se les impedía salir a la calle, como ocurría en aquellos momentos en su bloque.

Pretendía el interesado una respuesta afirmativa a su pretensión puesto que, "según la evolución de los criterios urbanísticos en este sentido, es posible, atendiendo sobre todo a la enorme sensibilidad social hacia colectivos de personas con problemas (sobre todo tercera edad y minusválidos), pero también por tratarse de edificios a los que no se debe aplicar una normativa muy rígida, dado que se encuentran en situación de fuera de ordenación por no ajustarse en algunos de sus parámetros urbanísticos a la normativa actual".

Durante la tramitación de este expediente, se recibieron dos escritos más de queja, que fueron tramitados con los números 02/4473 y 02/4474 y unidos al que comentamos, presentados por dos vecinos del mismo bloque y que eran de contenido similar.

Aunque no advertíamos irregularidad en la actuación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, quisimos conocer, desde nuestra preocupación e interés por los problemas que afectan a los colectivos de personas mayores y discapacitados, su posición ante la petición formulada por el interesado, que entendíamos que merecía especial atención y estudio y una postura receptiva y abierta, desde el pleno respeto a la normativa urbanística, a fin de favorecer la mayor accesibilidad posible en este tipo de inmuebles.

La Gerencia, en su respuesta, nos exponía las determinaciones del planeamiento respecto del problema de la instalación de ascensor y los criterios de flexibilidad aprobados por la misma, añadiendo que, con respecto al bloque del reclamante, el croquis de la intervención propuesta cumplía con los criterios generales aprobados en Julio

de 2002, considerándose viable dicha actuación, sin perjuicio de la obtención de la preceptiva licencia de obras y de la documentación exigible para su tramitación.

Esta respuesta entendimos que suponía la aceptación de las pretensiones del interesado y permitía, cumpliendo los requisitos necesarios, la instalación del ascensor en su bloque de viviendas. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Por último, citamos la **queja 02/2827** en la que el interesado, como presidente de la Comunidad de Propietarios de un bloque de viviendas, nos exponía que, por acuerdo de la citada Comunidad de 6 de Marzo de 2002, adoptado con la mayoría requerida por la Ley de Propiedad Horizontal, decidieron la instalación de un ascensor en un patio de luces del bloque de cinco metros de largo por tres de ancho, mediante el que se ventilaban e iluminaban las cocinas de los pisos. La Junta de Andalucía les concedió una subvención de tres millones y medio de pesetas (3.005,06 euros) para la citada instalación, ya que reunía todos los requisitos especificados en la convocatoria: bajo nivel de renta, mayores de 70 años y minusválidos. El problema se planteó cuando un vecino, que había votado negativamente a la instalación del ascensor, se dirigió a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento para que expidiera información urbanística en la que se considerara inviable la ubicación del ascensor porque reduciría la ventilación e iluminación, cosa que así hizo la citada Gerencia Municipal de Urbanismo.

Siempre según el interesado, el ascensor que pretendían instalar cogería 1,55 metros de ancho y 1,60 metros de fondo, por lo que había hueco libre por los tres lados del ascensor; siendo especialmente doloroso este asunto por haberse dado determinadas circunstancias: con carácter previo, solicitaron información a la Gerencia donde les dijeron que el ascensor iba "justito", pero que atendiendo a criterios humanitarios no tendrían problema en conceder la licencia de obras una vez que se solicitara; contrataron los servicios de un arquitecto colegiado para que emitiera un informe de viabilidad urbanística, el cual lo consensuó con la Gerencia, diciéndosele que no habría problema en la concesión de la preceptiva licencia de obras. Sin embargo, ahora se encontraban con la sorpresa de la consideración como "inviable urbanísticamente" de la instalación del ascensor en el único sitio en el que se podía instalar, en el patio de luces anteriormente referido. Ante ello, los técnicos de la Gerencia les alegaban que si un vecino exigía que el hueco de ventilación e iluminación permaneciera inalterable, no tenían más remedio que aplicar la norma en sentido estricto, ya

*que judicialmente se podría anular la decisión administrativa en el correspondiente Contencioso-Administrativo.*

*A la vista de los hechos expuestos, admitimos a trámite la queja, no porque hubiéramos observado una irregularidad concreta en la actuación de la Gerencia, sino –al igual que en el supuesto antes comentado- para trasladarle nuestra consideración favorable a que los edificios, tanto públicos como privados, utilizados por una gran número de ciudadanos, cuenten con las instalaciones necesarias para propiciar su accesibilidad, principalmente a aquellas personas que, por su edad o discapacidad, puedan tener mayor dificultad en sus desplazamientos.*

*No obstante, hicimos llegar que a esta Institución no se le escapaba la dificultad que pudiera suponer para la Gerencia intentar armonizar los distintos intereses en juego, especialmente cuando había oposición expresa de alguno de los vecinos afectados. Por todo ello y para el supuesto de que no fuera posible, desde una interpretación flexible del planeamiento, autorizar intervenciones de esta naturaleza y no hubiera otras soluciones técnicas que permitan una ubicación alternativa a las instalaciones de este tipo, formulamos al Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento Sugerencia para que, previos los informes y trámites que resultaran preceptivos, se estudiara la posibilidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente en el municipio con la finalidad de prever, en supuestos excepcionales, actuaciones como la que motivaba esta queja, siempre y cuando se garanticen, en todo caso, las condiciones de ventilación e iluminación del inmueble y así sea solicitado por el preceptivo acuerdo de la Comunidad de Propietarios.*

*Como respuesta, la Gerencia nos comunicó que tomaban nota de la Sugerencia para tenerla en cuenta a la hora de redactar el nuevo Plan de Ordenación Urbanística que, en aquellos momentos, se encontraba en la fase de Avance. Con esta respuesta y dado que, no observamos una concreta irregularidad de la Gerencia Municipal de Urbanismo, dimos por concluidas nuestras actuaciones.*

*Asimismo, también podemos citar el Informe Especial al Parlamento de Andalucía "Personas Prisioneras en sus Viviendas", publicado en el BOPA núm. 616, de 8 de Enero de 2004, VI Legislatura, y cuyo debate tuvo lugar en la Comisión de Discapacidad del Parlamento de Andalucía el 28 de Septiembre de 2004. Con motivo de la redacción de este Informe Especial se incluyeron las siguientes valoraciones relacionadas con esta cuestión:*

*18. Flexibilidad en la interpretación del planeamiento.*

"Las intervenciones destinadas a la ejecución de obras y, sobre todo, a la implantación de instalaciones tales como ascensores, sillas elevadoras, etc., plantean la conveniencia de que los planes urbanísticos y las ordenanzas de la edificación contemplen con flexibilidad las actuaciones cuya finalidad sea dotar de accesibilidad a los inmuebles. Evidentemente, habrá supuestos en los que no sea posible la supresión de barreras, ya que de llevarlos a cabo se vulnerarían derechos de terceras personas, que son también protegibles; en tales casos, lógicamente, habrá que ponderar la resolución que se adopte. Pero con independencia de estos supuestos, las Administraciones, con el apoyo de los Colegios Profesionales, deben aportar y apoyar soluciones técnicas, dentro del marco legal existente, al reto que supone transformar la realidad existente para adaptarla a un mundo sin barreras. Y, llegado el caso, proponer reformas normativas que habiliten para ejecutar tales reformas".

*25. Obligatoriedad de instalar ascensores.* "Debe estudiarse la conveniencia de ampliar los supuestos que prevén las normas aplicables (ya sea el planeamiento urbanístico y/o las ordenanzas de las viviendas de protección oficial) sobre la obligatoriedad de instalar ascensores en viviendas plurifamiliares, toda vez que en la actualidad, normalmente, sólo es obligatoria esta instalación para edificios de tres, o más, plantas. No tiene sentido que se continúen construyendo viviendas verticales plurifamiliares que se sabe que, a medio o largo plazo, van a plantear un problema serio de barreras. Problema que, cuando se presente, tendrán que resolver las economías familiares, en muchos casos con la colaboración de la financiación pública. Al hilo de la anterior reflexión, entendemos que las ayudas que concedan las Administraciones Públicas para la instalación de ascensores, no pueden estar condicionada a que el edificio de viviendas en el que se pretendan instalar, tenga como mínimo un determinado número de plantas, como ha sucedido hasta la entrada en vigor del reciente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, sino que la concesión de las ayudas que otorgue la Consejería de Obras Públicas y Transportes para esta finalidad, deben depender de criterios de necesidad en relación con la existencia de barreras en edificios de más de una planta y la residencia en los mismos de personas discapacitadas que necesiten de estas instalaciones para desenvolverse libremente, en términos de accesibilidad".

*Asimismo, respecto de estas valoraciones, se dictó, entre otras, la siguiente resolución:*

14. *Planes urbanísticos.* "Prever en los planes urbanísticos y ordenanzas de la edificación, normas y criterios que, sin perjuicio de los derechos de terceros, permitan flexibilizar las autorizaciones de intervención con motivo de las obras de reforma de edificios y de la implantación de instalaciones destinadas a suprimir barreras arquitectónicas. Por el contrario, se deberá exigir el máximo rigor en las licencias otorgadas de obra nueva y en la implantación de infraestructuras, con el fin de evitar el hecho frecuente de crear nuevas barreras que retrasan, «sine die», el logro de una ciudad accesible para toda la ciudadanía”.

*Hasta aquí hemos querido destacar algunas intervenciones realizadas por esta Institución en años anteriores relacionadas con este asunto. Como decíamos al principio de este escrito, la necesidad de flexibilizar el planeamiento con objeto de dotar de la necesaria accesibilidad a los inmuebles es especialmente aconsejable en las viviendas plurifamiliares de más de una planta respecto de las que la legislación no exige la instalación de ascensores, lo que, por razones de discapacidad física motivada por accidentes, enfermedades, etc., o las disfuncionalidades motivadas que supone la edad, ha conllevado que un sector importante de la población -que, sin duda, irá en aumento- tenga serias dificultades para salir y acceder al inmueble en el que tiene su domicilio.*

*Se trata de una realidad extraordinariamente preocupante, toda vez que nos encontramos ante una sociedad cada vez más longeva, siendo el de las personas mayores, por motivos obvios, el sector de la población en el que está más presente la discapacidad. De hecho, cuando realizamos el Informe Especial reseñado anteriormente, resaltábamos el dato de que de un total de 3.528.221 personas con discapacidad a nivel nacional, 2.072.652 eran mayores de 65 años. Además, según la encuesta que el IMSERSO-CIS realizó hace más de 10 años, en 1995, un tercio del total de viviendas de personas mayores (36,4%) tienen varias plantas y carecen de ascensor.*

*Las limitaciones de accesibilidad adquieren un relieve singular cuando las personas residen en inmuebles sin ascensor, a veces de cuatro y cinco plantas, lo que hace que las personas discapacitadas vivan recluidas materialmente en sus viviendas.*

*Con el fin de dar respuesta a la necesidad de instalar ascensores en este tipo de viviendas, sin perjuicio de los derechos de terceros que, en su caso, deban ser respetados, creemos que los Ayuntamientos deben asumir la iniciativa de aprobar una ordenanza específica -como han hecho algunos municipios-, o modificar la*

existente, con la finalidad de regular la instalación de ascensores en inmuebles que no posean tales instalaciones.

*Esta decisión implica contemplar normativamente la flexibilización de las autorizaciones con esta finalidad, exceptuando, en los supuestos contemplados en la norma y para propiciar la accesibilidad, las exigencias que, con carácter general, contemplan las ordenanzas, pero sin que ello conlleve una disminución o debilitamiento desproporcionado de otros intereses protegibles, tanto de carácter público como privado.*

*A la vista de todo ello se ha procedido a abrir **de oficio** la presente queja –cuyo número figura arriba indicado y que rogamos cite al contestar- y de acuerdo con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos a VI. **Sugerencia** en el sentido de que se estudie la conveniencia de que, a través de una ordenanza singular, o de modificación de la existente, se establezcan los requisitos y condiciones en los que se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificaciones que no estén dotadas de este servicio, contemplándose esta instalación tanto en el interior de los inmuebles –cuando ésta sea la solución más idónea- o previéndose otras alternativas, tales como patios interiores, exteriores (ya sean cerrados o abiertos), permitiendo la ocupación mínima necesaria del espacio público viario, si ello resulta viable.*

*En fin, se trataría de armonizar las previsiones normativas generales urbanísticas y sobre la edificación previstas en las ordenanzas, con esas autorizaciones de instalación de ascensores, de manera que se ofrezca una respuesta adecuada a cuestiones tales como el establecimiento de prioridades sobre instalación de los ascensores en zonas comunes interiores, patios interiores o exteriores, posibilidad de su ubicación en zonas colindantes, de dominio público, etc.; si el hueco o “chimenea” debe ser, en algunos casos, transparente; materiales a utilizar; exigencia de que la salida de las paradas se prevea siempre sobre uso común del edificio; garantizar, en términos de accesibilidad, que su utilización por personas discapacitadas sea desde la calle; prever que, por sus características, se adopten soluciones que faciliten la integración en la fachada, con objeto de que las intervenciones que se realicen con esta finalidad no supongan un “desmerecimiento” del inmueble, afeando su fachada; garantizar, en todo caso, las debidas condiciones de salubridad e higiene del inmueble; previsiones de apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes cuando haya sido anulado o disminuido de manera importante el preexistente para*

*garantizar la superficie de iluminación y ventilación prevista en la normativa; autorizaciones para ocupar, de forma privativa, zonas de uso público, pero con carácter precario; etc.*

*Para el caso de que, en relación con el contenido de esta Sugerencia, tenga ese municipio aprobada ya una ordenanza y se contemple en el articulado de la misma, rogamos nos envíe la copia correspondiente".*

### **ANEXO III. Ejemplos de Ordenanzas aprobadas por los Ayuntamientos.**

Insertamos, a continuación, dos Ordenanzas sobre la problemática tratada en este Informe Especial, que se han aprobado por los Ayuntamientos de Andalucía.

#### **Anexo III.1. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ): ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN EDIFICIOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL<sup>22</sup>.**

(El texto de la Ordenanza se encuentra publicado en el BOP de Cádiz núm. 147, de 3 de Agosto de 2009, pág. 3 y ss. y su aprobación definitiva en el BOP núm. 181, de 18 de Septiembre de 2009, pág. 14).

### **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

---

<sup>22</sup> Casi idéntica a esta Ordenanza es la del Ayuntamiento de Rota (Cádiz), por lo que hemos insertado sólo la del Ayuntamiento de San Roque. La Ordenanza de Rota se encuentra publicada en el BOP de Cádiz núm. 148, de 1 de Agosto de 2007, pág. 12.

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 parte de nuestras vidas.

Existe, por tanto, una toma de conciencia desde la Administración Pública de su compromiso para todos de 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.

## **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 sea 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 seguridad 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 Órgano equivalente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el 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 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.

#### **Anexo III.2. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA: ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL.**

(Publicada en el BOP de Sevilla núm. 114, de 19 de Mayo de 2007, pág. 5729 y ss).

#### **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 confiara 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.

Debemos tener claro que en uno u otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la Normativa se adapte a las necesidades de los ciudadanos, respondiendo así el compromiso de hacer de nuestra ciudad un espacio con calidad de vida para quienes vivimos en ella.

Por otra parte, el vigente Plan General y el anterior de 1987, establecían las condiciones de dotación de servicios, y concretamente de ascensor, que deben satisfacer todas las edificaciones.

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. Dicha preocupación social ha sido refrendada por las Instituciones Públicas en el ámbito de sus diversas competencias. En este sentido, la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de julio de 2002 tomó conocimiento de la Circular Técnica elaborada por el Servicio de Licencias Urbanísticas, en la cual se establecían unos Criterios de interpretación flexible de la Normativa vigente que posibilitaban la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales construidos al amparo de planeamientos anteriores al Plan General de 1987.

En aplicación de dichos Criterios interpretativos ha sido posible autorizar la instalación de ascensores en numerosos edificios de viviendas, que han visto así resueltos sus problemas de accesibilidad.

No obstante, son muchas todavía las demandas de instalación de ascensores existentes, acrecentadas ante la entrada en vigor del nuevo Plan General, más exigente que la Normativa anterior en cuanto a la obligación de instalar ascensor, en respuesta a las demandas sociales en materia de accesibilidad.

Todas estas circunstancias han desembocado en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios de viviendas existentes, contemplando incluso la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público, cuando ésta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad en las edificaciones.

## **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Art. 1.- Objeto.**

Esta Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificaciones residenciales que carezcan de él, construidas con anterioridad al Plan General de 1987 y en aquellas otras que, aunque construidas con posterioridad, es exigible la instalación de ascensor al amparo del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006.

### **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 perentoriamente la necesidad de instalar ascensor.

### **Art. 3.- Ámbito de exclusión.**

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

### **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 obra de acondicionamiento, según la definición de los distintos tipos de obras establecida en el art. 7.1.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Por lo tanto, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán 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 estará en cada caso a 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**

### **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 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.

### **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 Protección contra Incendios.

Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

**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 Protección contra Incendios 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 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 contra Incendios.

**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.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

**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 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.

En el caso de patios de gran dimensión, podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio sea equivalente a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 m.

**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 el interior del edificio o en patio interior-, 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.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones.

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

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

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 fehacientemente 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, 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 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.- TRAMITACIÓN**

#### **Art. 15.- 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 la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

### **Art. 16.- 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. 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, 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.

### **Art. 17.- 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 Órgano 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. 18.- Tramitación, informes y resolución.**

A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto en el procedimiento abreviado definido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, si bien, 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.

#### **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.

## **1. PRESENTACIÓN 11**

### **2. Régimen Jurídico 17**

#### **2.1. Los derechos afectados. 17**

#### **2.2. La exigencia de instalación de ascensores en edificios de viviendas plurifamiliares en altura de nueva construcción. 19**

#### **2.3. El parque residencial heredado. 21**

### **3. La Dimensión Social del Problema 29**

#### **3.1. Datos sobre la encuesta del INE sobre Discapacidades de 2008. 29**

#### **3.2. La pertinencia de género en las intervenciones destinadas a dotar de accesibilidad a los inmuebles. 33**

#### **3.3. El colectivo de personas mayores de 65 años. 35**

#### **3.4. Población en viviendas principales situadas en edificios de 3 o más plantas sobre rasante. 37**

### **4. La Casuística del Día a Día: Actuaciones Realizadas por la Institución en la Materia. 43**

#### **4.1 Algunos ejemplos de quejas en las que la ciudadanía solicita la instalación de un ascensor. 44**

#### **4.2. El Informe Especial sobre Personas Prisioneras en sus Viviendas. 57**

#### **4.3. Intervención de la Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz dirigida a promover una reforma del régimen jurídico de la LPH que facilite la instalación de ascensores para dotar a los inmuebles residenciales de la necesaria accesibilidad. 62**

### **5. La posición de los Ayuntamientos ante la necesidad de dar una respuesta al problema social que supone la existencia de edificios de 3 o más plantas sin ascensor en Andalucía. 73**

#### **5.1. Respuestas municipales positivas respecto a la Sugerencia de modificación de las Ordenanzas. 76**

#### **5.2. Respuestas que ponen de manifiesto diversas problemáticas con motivo de la instalación de ascensores en edificios ya existentes. 103**

#### **5.3. Dotación de ascensores en inmuebles que no los poseen. 110**

#### **5.4. Respuestas de las que se desprende la conveniencia de elaborar una ordenanza tipo. 114**

#### **5.5. Municipios que entendieron que el problema iba referido a una queja concreta. 116**

**5.6. Municipios que no tienen el problema o se planteaba con carácter excepcional. 116**

**5.7. Otras respuestas. 117**

**6. La posición de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP). 121**

**7. Valoraciones y conclusiones. 129**

**8. Resoluciones. 139**

**ANEXO I. Referencias normativas. 147**

**A. NORMATIVA ESTATAL 147**

**B. NORMATIVA AUTONÓMICA 154**

**ANEXO II. Escrito dirigido a los Ayuntamientos. 161**

**ANEXO III. Ejemplos de Ordenanzas aprobadas por los Ayuntamientos. 173**

**Anexo III.1. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ): ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN EDIFICIOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL. 173**

**Anexo III.2. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA: ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL. 183**

En Andalucía, el 50,29 % de las viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas carecen de ascensor. Ello supone que 580.761 viviendas carecen de estas instalaciones. Si consideramos que el promedio de ocupación de las viviendas en Andalucía es de 3,04 personas, un total de 1.765.513 personas viven en inmuebles de estas características.

Esta situación genera un importante obstáculo, en términos de calidad de vida, para estos residentes, pero reviste tintes dramáticos cuando pensamos, en términos de accesibilidad, en las personas discapacitadas y en el colectivo, cada vez de más entidad, de las personas mayores.

El objeto de este Informe Especial es, por un lado, evidenciar la entidad del problema y, de otro, proponer a los poderes públicos una serie de medidas destinadas a abordar la exigencia constitucional (arts. 47, 49 y 50 CE) y estatutaria (arts. 10, aptdos. 1 y 3.15º y 16º; 19, 23.1; 24 y 37.1.3º, 4º y 5º) de que el parque residencial existente garantice la accesibilidad de todas las personas que residan en las viviendas que lo integran.