

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Baena**

Núm. 75/2022

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de noviembre de 2021, aprobó definitivamente la Innovación de Elementos Puntuales del PGOU de Baena, expediente 1/20 (Carácter Pormenorizado), Modificación del artículo 1.2.33 del PGOU, con el objeto de regular las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número PGOU-011, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 9.003, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Baena, de la unidad registral de Córdoba, según Resolución de la Delegada Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 20 de diciembre de 2021.

8. PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN DE ELEMENTOS PUNTUALES DEL PGOU DE BAENA. EXPEDIENTE 1/2020 (CARÁCTER PORMENORIZADO). Modificación del artículo 13.2.33 del PGOU con el objeto de regular las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial. Conoce la Corporación propuesta del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente instruido para la innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Baena, Modificación del artículo 13.2.33 del PGOU, con el objeto de regular las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de esta Corporación, de 24 de junio de 2021.

Visto el Informe de fecha 25/05/2021, emitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica del que se desprende que la presente modificación no tiene que someterse al procedimiento de impacto en salud.

Considerando que tras el periodo de información pública preceptiva de un mes, abierto mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 129, de 8 de julio de 2021, Diario Córdoba de 4 de agosto de 2021, y tablón municipal de anuncios, no se han presentado alegaciones dentro de plazo, según certificación de la Secretaría General de 8 de septiembre de 2021.

Visto el informe favorable emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 28/10/2021, del que se desprende la conformidad de la tramitación del expediente con lo establecido en la LOUA asumiendo las consideraciones contenidas en el mismo.

A la vista de lo anterior y siendo esta Corporación competente para la aprobación definitiva, se propone a S.S. la adopción de los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la propuesta de Modificación del PGOU, y asumir las consideraciones contenidas en el informe emitido por la Delegación Provincial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 28/10/2021.

SEGUNDO. Dar traslado de la presente, junto con un ejemplar del documento técnico debidamente diligenciado a la Delegación provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Orde-

nación del Territorio para su conocimiento y efectos, con el ruego de su inscripción del el registro de planeamiento a su cargo.

TERCERO. Ordenar asimismo la inscripción del documento en el registro municipal de planeamiento y la publicación del articulado de sus normas de conformidad con la vigente legislación.

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo, tras el turno de intervenciones, se somete a votación siendo aprobada por UNANIMIDAD.

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptados los acuerdos que de la misma se deducen, incorporándose al expediente de su razón".

"INNOVACIÓN DE ELEMENTOS PUNTUALES DEL PGOU DE BAENA EXPTE. Nº 1/20 (CARÁCTER PORMENORIZADO)**1. OBJETO.**

La presente innovación tiene como objeto la modificación puntual de aspectos del Plan General de Ordenación de Baena, relativos a su ordenación que se han ido observando a lo largo de estos años o que pudieran ser objeto de modificación en aras de una mejor aplicación de la normativa.

Esta modificación en cualquier caso debido a su escasa entidad y al hecho de que no suponen la clasificación de nuevos suelos, modificación de sistemas generales, alteración de usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano, ni para sectores de suelo urbano no consolidado, ni del suelo urbanizable en sus distintos tipos, aprovechamiento medio, modificación de ámbitos de especial protección en el centro histórico, ni afecta a la normativa del suelo no urbanizable; se pueden considerar de carácter pormenorizado y en ningún caso estructural todo ello según determina el artículo 10 de la LOUA.

Del mismo modo cabe indicar que, debido a su escasa entidad no suponen una revisión del Plan General de Ordenación, la modificación propuesta la entidad suficiente para cumplir los requisitos establecidos en el artículo 37 de la LOUA para la revisión de los instrumentos de planeamiento.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Pasado un tiempo desde la aprobación del Plan General de Ordenación de Baena (aprobado con subsanaciones el 22 de julio de 2003, y publicado el 22 de agosto de ese año), de las innovaciones aprobadas sobre el mismo, así como de su adaptación a la LOUA (con aprobación de Pleno de 15/12/2011, y publicado en BOP el 8/5/2012), se ha podido comprobar que aún siguen existiendo algunas cuestiones pendientes de ajuste según lo recogía el PGOU aprobado.

En concreto se propone la modificación del artículo 13.2.33 del vigente PGOU, al que se incorporó mediante la Innovación Segunda del PGOU de Baena, aprobada por el Pleno de la Corporación, en sesión de 2 de septiembre de 2010, con el objeto de regular las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial en coherencia con la normativa vigente de eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Dicho artículo contempla las siguientes posibilidades de ubicación del ascensor:

- Ascensor en el interior del edificio.
- Ascensor en patio interior cerrado.
- Ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.
- Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

La modificación que se propone afectaría al supuesto 1º anterior, es decir, a la situación del ascensor dentro del edificio, lo que

en su caso podría suponer la afectación de los elementos de circulación del edificio (pasillos y escaleras) objeto del apartado c) del artículo 13.2.33, en el que se establecía lo siguiente:

“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”.

La realidad edificatoria ha demostrado no obstante, que dada la antigüedad de los edificios en los que se podrían llevar a cabo este tipo de intervenciones, es muy probable que las dimensiones de pasillos y escaleras no cumplan de entrada los mínimos establecidos en el artículo 13.2.33. c), lo que dificulta más si cabe la implantación de un ascensor en el interior de un edificio existente, dadas las reducidas dimensiones que suelen presentar el núcleo de escaleras y el resto de zonas comunes de los mismos.

Es por esta razón que tanto la normativa estatal como autonómica en materia de accesibilidad, constituida respectivamente por el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SUA) y el Decreto 293/2009 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, contemplan la posibilidad de reducción del ancho de las escaleras por debajo del mínimo establecido en un 1'00 m, cuando se trate de instalar un ascensor en edificios existentes que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso necesiten.

Para la determinación del ancho mínimo que se podrá admitir en aquellas actuaciones que tenga por objeto introducir ascensores en edificios existentes tomamos como base los anchos mínimos permitidos por el DB SUA según los usos del edificio reflejados en su tabla 4.1, que establece lo siguiente:

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

Uso del edificio o zona	Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:			
	≤ 25	≤ 50	≤ 100	> 100
Residencial Vivienda, incluso escalera de comunicación con aparcamiento	1,00 ⁽¹⁾			
Docente con escolarización infantil o de enseñanza primaria Pública concurrencia y Comercial	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	1,10
Sanitario Zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º o mayores	1,40			
Otras zonas	1,20			
Casos restantes	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	

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

⁽²⁾ Excepto cuando la escalera comunique con una zona accesible, cuyo ancho será de 1,00 m como mínimo.

Según se desprende de la anterior tabla, el ancho mínimo permitido para escaleras en edificios de uso Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria y edificios de Pública concurrencia y Comercial sería de 0,80 m para evacuación de menos de 25 personas y de 0,90 m en el caso de evacuación de hasta 50 personas.

Respecto al ancho de los pasillos, mientras que el DB SUA establece un ancho mínimo de 1,20 m, el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) permite un ancho mínimo de 0,80 m para aquellos pasillos que den servicio a un máximo de 10 personas que sean usuarios habituales.

Se hace necesario, por lo tanto, un estudio previo de la ocupación del edificio para determinar cuáles son las modificaciones que podrá experimentar la anchura de los elementos de evacuación y las medidas complementarias de seguridad que deberían adoptarse en su caso.

En relación a la ocupación de edificios existentes en la localidad de Baena podemos señalar que, si bien existen algunos edificios de viviendas plurifamiliares de la década de los setenta y ochenta que cuentan con cinco plantas de altura, con carácter general, el parque edificatorio presenta un máximo de cuatro alturas, siendo este también el máximo permitido por el vigente PGOU, lo que hace muy improbable que en un edificio existente se superen las 50 personas a evacuar, sin contar con los ocupantes de planta baja que no hagan uso de la escalera para la evacuación.

3. MODIFICACIONES.

En base a lo anterior se propone la siguiente redacción para el apartado c) del artículo 13.2.33:

“La instalación del ascensor podrá suponer la disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de 0'80 m en escaleras y de 1'20 m en pasillos con carácter general, respetando el ancho existente cuando el pasillo presente una anchura inferior”.

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena, 10 de enero de 2022. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Cristina Pienagorda Albañil.