



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS MECÁNICOS PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.

SUMARIO:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos para la instalación de ascensores.

Artículo 4. Efectos del otorgamiento de licencias.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

Artículo 5. Accesibilidad

Artículo 6. Ubicación de los ascensores.

Artículo 7. Ascensores interiores.

Artículo 8. Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Artículo 9. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

Artículo 10. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio privativo.

Artículo 11. Condiciones de instalación.

Artículo 12. Estudio Previo.

CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN

Artículo 13. Solicitud y documentación a presentar.

Artículo 14. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

Disposición transitoria.

Disposición final primera.

Disposición final segunda.

Anexo I: Gráficos

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Planeamiento no regula de manera específica ni las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones que carezcan de ellos ni las relativas a la sustitución de los mismos para su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Teniendo en cuenta los problemas que en los últimos años plantea la instalación de estos aparatos en edificios, se hace necesaria la regulación de las condiciones de dicha instalación de una forma global, que recoja la mayoría de los supuestos posibles, así como los requisitos necesarios y la tramitación de las licencias correspondientes. Esta Ordenanza pretende mejorar las condiciones de accesibilidad de todos los edificios existentes en la medida que fuera posible, apoyándose en la normativa aplicable en Castilla La Mancha, que se menciona a continuación:



El artículo 47 de la Constitución Española establece 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. Igualmente, el artículo 49 determina 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 el Título 1 otorga a todos los ciudadanos.

Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, pretende regular la accesibilidad en la edificación mediante la eliminación de barreras arquitectónicas, entre otros, en los edificios destinados a uso de viviendas.

La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad tiene como objeto hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, también incluye la adecuación de edificios existentes a las condiciones de accesibilidad del DB SUA, mediante el documento de Apoyo al Documento Básico DE Seguridad de utilización y accesibilidad (DA DB-SUA/2). Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que establece el DB SUA antes del 4 de diciembre de 2017 en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, conforme a la disposición adicional tercera, apartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad. Así como modificar algunos de los artículos de la ley 49/1960 sobre la propiedad horizontal.

Matizar los siguientes artículos de las “Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas” 3.2.12 Portales; 3.2.13 Escaleras; 3.2.19 Aparatos Elevadores y el artículo de las “Condiciones Generales De Uso” 3.3.5 Comercial, de las Normas Subsidiarias de Torrijos de 1982.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las instalaciones y equipamientos mecánicos, es decir, ascensores, plataformas elevadoras y salva escaleras en aquellas edificaciones que carezcan de éstos, y hayan sido construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y del Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.



Esta Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones relacionadas en el artículo anterior que, careciendo de alguna de estas instalaciones, deseen instalarlas, como a las que, disponiendo de ellas, pretendan adaptarlas a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

No siendo de aplicación a las obras de nueva edificación, que debieran contar normativamente con éstos, salvo circunstancias excepcionales lo demanden (usuarios discapacitados en viviendas unifamiliares, colectivos u otros).

Artículo 3.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos para las instalaciones mecánicas de accesibilidad.

A efectos de esta Ordenanza, el ascensor, plataformas elevadoras, salva escaleras, etc., serán considerados como un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dada su funcionalidad y carácter de servicio comunitario.

Se considera instalaciones mecánicas de accesibilidad, al conjunto formado por el volumen estructural del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten necesarios para su normal funcionamiento, que no serán computables a efectos de edificabilidad u ocupación

Al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

Artículo 4.- Efectos del otorgamiento de licencias.

Las licencias concedidas al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

Artículo 5.- Accesibilidad.

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las intervenciones técnicamente posibles, adecuación en los accesos, itinerarios, rampas, plataformas elevadoras, salva escaleras, etc., con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en atención a las condiciones de éste.

Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble en suelo de dominio privado, deberán justificar la no afectación a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones. No podrán menoscabar las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

Las condiciones para la adecuación de accesibilidad en edificios existentes, como la instalación de las plataformas elevadoras verticales, plataformas elevadoras inclinadas (salva escaleras), serán las descritas según del Documento de Apoyo del Documento Básico (DA DB-SUA/2) o legislación que lo modifique. Los artículos que se definen a continuación tratan de definir las directrices para la instalación de ascensores.

Artículo 6.- Ubicación de los ascensores.



La instalación del ascensor se realizará, siempre, en el interior del edificio. Cuando esta ubicación no fuera posible ni en los espacios comunes de circulación o huecos de escaleras, se podrá situar en los patios interiores cerrados. Si tampoco fuera posible, podrá plantearse en el exterior del edificio sobre espacio libre privado y como última opción, en zona exterior en zonas privativas

Se justificará en todo caso la solución adoptada, explicando la imposibilidad de localización en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio.

Artículo 7.- Ascensores interiores.

Preferentemente, el ascensor discurrirá por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes, tales como los huecos de escalera, las mesetas de planta y portal. Incluso será posible el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan.

Artículo 8.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en la caja de la escalera en el interior del edificio y se justifique la imposibilidad de localización según el artículo anterior, podrá autorizarse en el patio interior debiendo garantizarse, en proyecto, la correcta ventilación, iluminación natural, salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación. Ver Anexo I.

Artículo 9.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado comunitario.

Esta intervención que, consiste en situar el ascensor como elemento adosado a las fachadas exteriores, sólo será admisible cuando se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación definido en los dos artículos anteriores y que, además, la zona donde se pretende ubicar sea un espacio calificado por el Planeamiento como zona libre de dominio privado común.

Artículo 10.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio privativo.

Se trata de la última opción posible, ya que consiste en situar el ascensor en elementos privativos, como pueden ser patios interiores en planta baja, tendedores interiores de vivienda, en terrazas interiores de fachada, o zonas interiores de vivienda, que sólo será admisible cuando se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor como se describen en los artículos 7, 8 y 9; y únicamente será viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”. (Véase el artículo 9, punto 5, letra g) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Artículo 11.- Condiciones de instalación:

En todos los casos, deberán respetarse las condiciones siguientes:

1. Itinerario.- Siempre que resulte técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse los recorridos, tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios accesibles, o en su defecto practicables, según la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad. Además de



tener en cuenta la normativa vigente de incendios contenida en el Código Técnico de la Edificación en lo que respecta a los recorridos de evacuación, señalización e iluminación de emergencia.

2. Escaleras.- En el caso de ubicar el ascensor en la caja de escalera, la dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera intentará cumplir lo establecido en normativa vigente en materia de accesibilidad. No obstante, se tendrá en cuenta a su vez del documento de adecuación de las condiciones de accesibilidad DA DB-SUA/2 del Código Técnico de la Edificación que permite la reducción de la anchura de las escaleras de evacuación.

3. Ascensor.- Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas, condiciones de las botoneras, etc., Además de cumplir con lo establecido en normativa vigente en materia de accesibilidad deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles descritas en el anejo A del DB SUA y en la norma UNE EN 81-70 vigente.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse preferentemente, sobre elementos de uso común del edificio, y con dimensiones accesibles o en su defecto practicables, en un espacio libre de obstáculos y peldaños.

4. Iluminación y ventilación.- Las actuaciones previstas no podrán incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera y zonas comunes. Permitiéndose la iluminación artificial y resolver la ventilación adecuadamente. Primará la solución del cerramiento acristalado para no mermar estas condiciones.

Para el caso de ventanas de viviendas que ventilan o iluminan a través del patio o fachada del edificio, se tratarán de cumplir las dimensiones indicadas en el Anexo I.

5. Distancia a fachadas.- Esta distancia dependerá, en cada caso, de la disposición del ascensor sobre el espacio exterior de dominio privado y quedará fijada previamente en el informe preliminar al Estudio Previo presentado.

6. Cerramiento perimetral de la instalación.- En el caso de instalaciones exteriores, cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00m, deberá realizarse mediante cerramiento transparente de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación que, en cualquier caso, impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 2,00m, se admitirá el cerramiento perimetral opaco. El cerramiento se ejecutará, preferentemente, con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, (admitiéndose soluciones singulares con nuevos materiales).

7. Cuarto de máquinas.- Deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Planeamiento vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico señaladas en el Código Técnico de la Edificación y Ley del Ruido, así como las ordenanzas municipales.

8. Evacuación.- Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con las instalaciones mecánicas de accesibilidad conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.



Artículo 12.- Estudio Previo.

En el supuesto de edificios situados en la zona de afección de Patrimonio, o de cualquier Bien de Interés Cultural, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un Estudio Previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la instalaciones mecánicas de accesibilidad, en relación con el propio edificio o 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.

En el resto de los supuestos, el interesado podrá presentar Estudio Previo si lo estima conveniente.

Cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo 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 Estudio Previo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Una vez autorizado el Estudio Previo, deberá formularse solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá su archivo.

CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN

Artículo 13.- Solicitud y documentación a presentar.

El Estudio Previo, en el caso de que sea preceptivo, deberá estar aprobado antes de solicitar la correspondiente licencia urbanística.

Para la tramitación de la licencia urbanística de las obras objeto de la presente ordenanza se presentará proyecto técnico (junto con los Oficios de Dirección Superior y de Ejecución de Obra firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, y Coordinador de Seguridad y Salud, según el tipo de obra) que incluirá, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, la siguiente:

1) Justificación del cumplimiento de la presente ordenanza, con identificación de los elementos que incidan en los parámetros en él regulados.

2) Memoria descriptiva y justificación de la solución adoptada, que justificará, suficientemente, la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo. Debe indicarse en el proyecto, si la solución adoptada es “accesible” o “practicable”, de acuerdo con el Decreto 158/1997 “Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, en este sentido el propio Decreto, (quizás en previsión de las dificultades que pudieran plantearse en edificios ya construidos) dispuso en su apartado 5ª del artículo 19 que “Serán, como mínimo, practicables aquellos elementos de los edificios, instalaciones a ampliar o reformar incluidos en lo previsto en el apartado anterior, cuando su conversión en accesibles requiera medios técnicos o económicos desproporcionados”, para aclarar en el apartado siguiente que “a los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se entenderá que se requerirán medios técnicos o económicos desproporcionados



cuando el presupuesto de las obras a realizar para hacer accesible un espacio, instalación o servicio de una edificación sea superior a un 50% a aquel que resultaría de las obras a realizar, en caso de hacerlas practicables. En cualquier caso, será preciso justificar la diferencia del coste”. En este sentido el autor del proyecto, deberá justificar el incremento del coste de realizarlo accesible, para resolver si es acertada la solución de practicable en lugar de accesible.

3) Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de las instalaciones mecánicas de accesibilidad proyectada sobre los mismos.

4) Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas completas (no sólo de la zona de actuación), secciones y alzados. 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 y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. En los supuestos de ocupación de espacios exteriores de uso privado, documentación suficientemente expresiva del resultado final de los recorridos peatonales y de vehículos, así como propuesta de sustitución de aparcamientos, mobiliario y plantaciones, si fuere necesario.

5) Planos de construcción, detalles de montaje y estructura y descripción completa de las instalaciones proyectadas (ascensor o medios mecánicos de elevación), incluyendo toda su maquinaria y aparellaje; así como de las obras complementarias necesarias para dar cumplimiento a la presente ordenanza. Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse las características de los remates a realizar en el espacio de dominio privado o privativo, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.

6) Reportaje fotográfico en color y con suficiente grado de definición del estado actual de las fachadas, patios, locales, portales, pasillos y escaleras afectados por las obras, así como reportaje del estado final.

7) En el caso de instalaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios se aportará la documentación gráfica que refleje la solución adoptada, su integración formal con la fachada del edificio y los materiales empleados. Además de un montaje fotográfico que permita visualizar el resultado de dicha instalación en relación con la composición de la fachada del edificio o conjunto de edificios.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación de su entorno

Artículo 14.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

Además de la documentación general se aportará:

- Certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario, expedido por el Secretario de la Comunidad y con el visto bueno del Presidente, o bien, acreditar expresamente, el consentimiento de los propietarios afectados. Todo ello con la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.



En el caso de que el ascensor se sitúe en espacio exterior privado, deberá presentarse la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, podrán acogerse a la regulación contenida en la presente, previa solicitud del interesado en que así lo manifieste de forma expresa.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

La promulgación y entrada en vigor de normas de rango superior a esta Ordenanza que afecten a las materias reguladas en la misma determinará la aplicación automática de aquellas, sin perjuicio de una posterior adaptación, si fuese necesario, de la Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Conforme con lo establecido en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, esta Ordenanza entrará en vigor, transcurridos quince días desde la recepción del acuerdo de aprobación por parte de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y la Administración del Estado, previa publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia”.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dentro del plazo de dos meses siguientes a la fecha de publicación de este acuerdo, salvo en los supuestos previstos por el Artículo 8-1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en los que podrá interponerlo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, o en los casos señalados por el Artículo 14 de la misma Ley en que podrá interponerlo, a su elección, en el Juzgado o Tribunal en cuya circunscripción tenga Vd. su domicilio.

También podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes. No obstante, podrá utilizar cualesquiera otros recursos, si lo cree conveniente.

En Torrijos, a 18 de enero de 2018.-El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrijos, Anastasio Arealillo Martín.

ANEXO I: GRÁFICOS

En el caso de ascensores en patios interiores, los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar distribución de todas las viviendas y el resto de locales, la disposición de todos huecos de las dependencias que ventilan o iluminan a través del patio o fachada del edificio, indicando la superficie de los huecos, el uso de las diferentes estancias, así como cualquier instalación que exista en este patio. Cuando la instalación del ascensor, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa

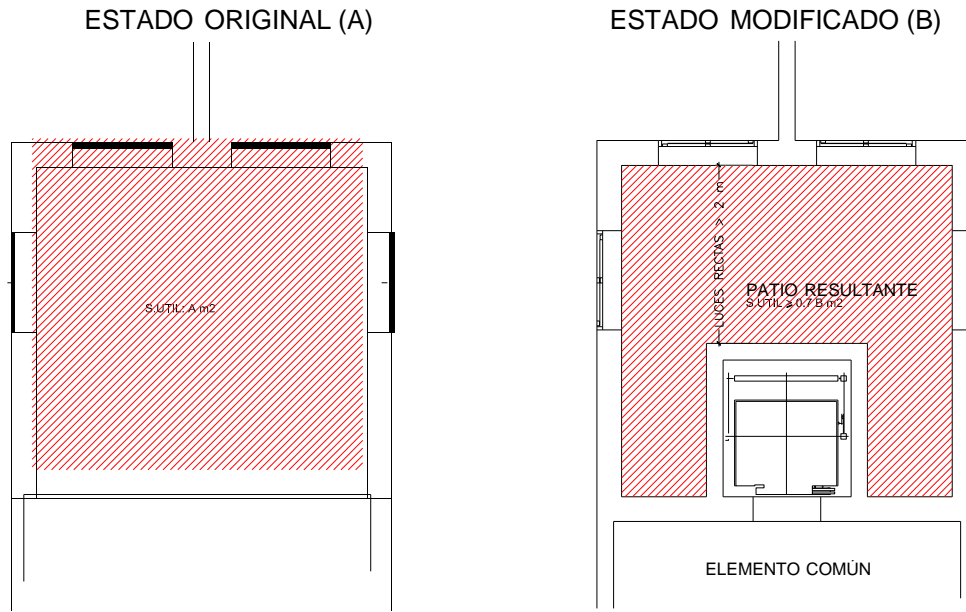


la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia, no siendo ésta, menor de 2m tal y como se muestra en el Gráfico 1.

No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada exterior de la edificación.

En las secciones de los gráficos 2 y 3 se representan las posibilidades de la altura de ocupación de la cabina del ascensor cuando éste esté a nivel de planta de portal, caso genérico y caso excepcional para evitar las mínimas interferencias en las ventanas de las viviendas.

Grafico 1: Instalación de Ascensor en patio interior (PLANTA)



A = Superficie Patio Existente

B = Superficie Mínima de Patio Resultante Exigida por Normativa Vigente. (Superficie Útil del Patio Resultante mayor o igual a 0,7 veces la Superficie patio Existente)

Grafico 2: Instalación de Ascensor en patio interior con viviendas en Planta Baja. Caso Genérico. (SECCIÓN)

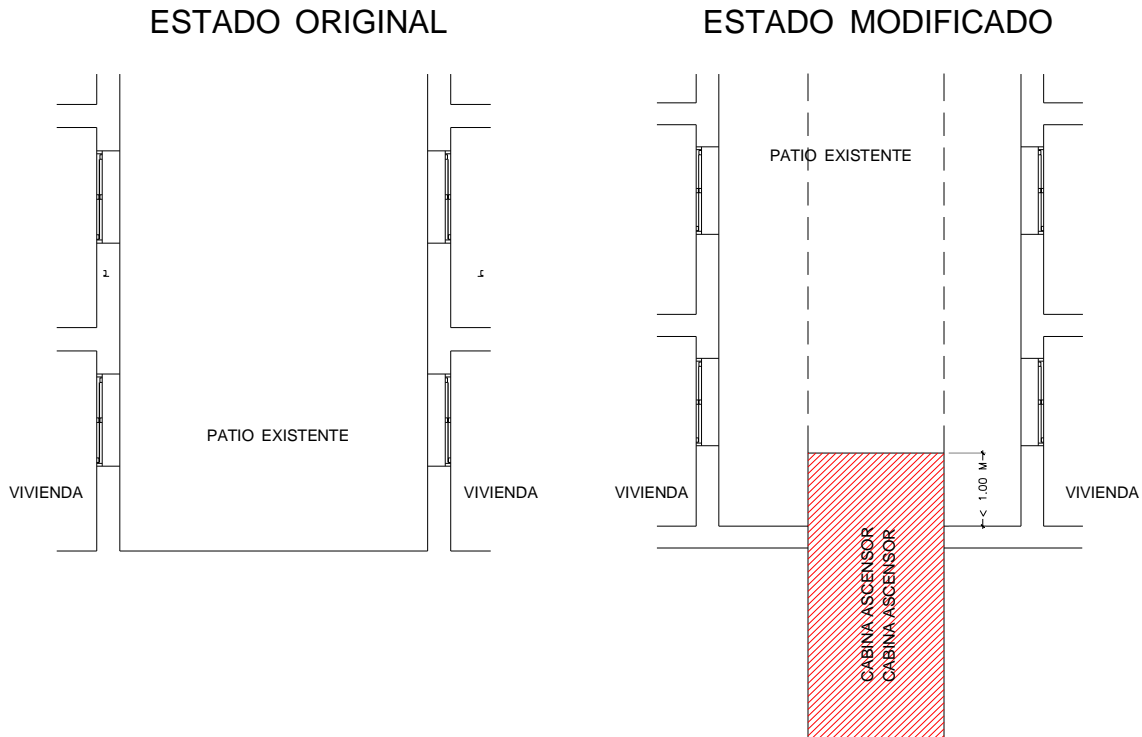
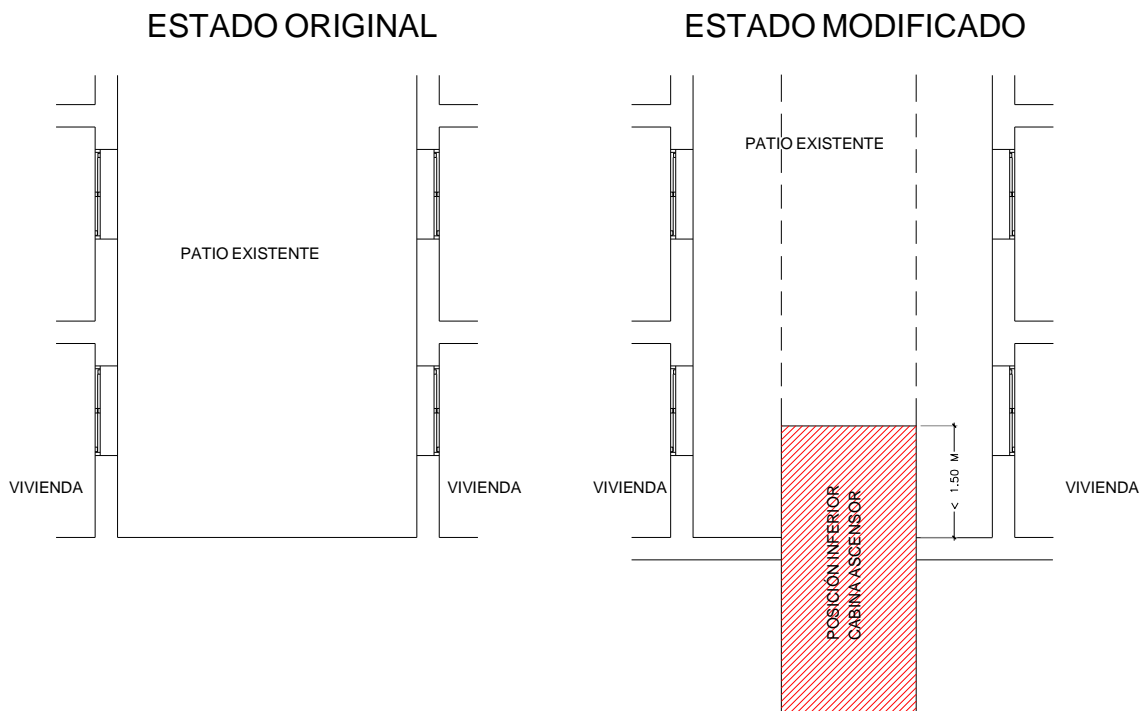


Grafico 3: Instalación de Ascensor en patio interior con viviendas en Planta Baja. Caso excepcional. (SECCIÓN)





En Torrijos, a 24 de mayo de 2018. Firmado por el Sr. Alcalde-Presidente D. Anastasio Arevalillo Martín.