



# Excmo. Ayuntamiento De Ciudad Rodrigo

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 17 de septiembre de 2009, 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 todos los supuestos posibles, así como los requisitos necesarios y la tramitación de las licencias correspondientes. Esta Ordenanza pretende contemplar todas las circunstancias señaladas en el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad de todos los edificios en la medida que fuera posible.

### **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 1.- Objeto.**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la instalación de ascensores en aquellos edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

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

Esta Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones relacionadas en el artículo anterior que, careciendo de ascensor, deseen instalarlo, como a las que disponiendo de él, pretendan adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

Además de los supuestos referidos en el Artículo 1, esta Ordenanza será de aplicación, excepcionalmente, cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor. No será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral.

### **Artículo 3.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.**

A efectos de esta Ordenanza, el ascensor será considerado como un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dada su funcionalidad y carácter de servicio comunitario. No serán computables a efectos de edificabilidad u ocupación y resolverán cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble. Para su desarrollo y construcción deberán tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación.

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

A efectos de esta Ordenanza, la instalación del ascensor es el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten necesarios para su normal funcionamiento.

### **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.

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

### **Artículo 5.- Ubicación de los ascensores.**

Se pueden presentar los siguientes casos en relación con su ubicación:

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

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 situarse en espacios libres de parcela de carácter privado.

De forma excepcional y para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones que se señalarán, y siempre que concurren las siguientes circunstancias, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales:

a).- Que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la

carencia de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.

b).- Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la torre de ascensor sin deterioro notable de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público de los mismos.

La posibilidad de instalar torres de ascensores en los espacios exteriores de uso público definidos en esta Ordenanza se articula exclusivamente con el fin de subsanar la carencia de accesibilidad en las edificaciones existentes y se encuentra supeditada, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. Y en caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten.

#### **Artículo 6.- Accesibilidad.**

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las actuaciones técnicamente posibles 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 resulte 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 e itinerarios practicables, según la definición establecida en la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en dicha normativa.

#### **Artículo 7.- Ascensores interiores.**

Es preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera. 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 el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse, en proyecto, la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre con las siguientes condiciones:

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

La instalación de este equipamiento en el exterior de las edificaciones, como elemento adosado a las fachadas exteriores, sólo será admisible cuando el espacio sobre el que se va a realizar la instalación se encuentre

calificado por el Plan General de Ordenación Urbana como zona libre de dominio privado.

#### **Artículo 10.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.**

De forma excepcional, podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente, ocupando zonas residuales de uso público que no impliquen disminución del ancho de la acera, siempre que se justifique 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.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo (documentación gráfica y fotográfica describiendo la ubicación, formalización del ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público), justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

Recibida la solicitud con el Estudio Previo, corresponderá al órgano competente determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se emitirá informe técnico en el que conste que la ubicación propuesta solo es viable por el exterior del edificio, ocupando espacios de dominio público y haciendo constar, expresamente, qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación.

#### **Artículo 11.- Condiciones de instalación:**

En todos los casos, deberán respetarse las condiciones siguientes:

- 1. Ascensor.-** No se establecen dimensiones mínimas de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sólo aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.
- 2. Escaleras.-** La dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera cumplirá lo establecido en el punto 4 del apartado 1-4.2.2 del documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación, según la modificación publicada en el B.O.E. de 23 de abril de 2009, según la cual, 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 o 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.  
Se establece un ancho mínimo de 0,80 m. cuando la evacuación sea menor de 25 personas, de 0,85 m. cuando la evacuación sea menor de 35 personas y de 0,90 m. cuando la evacuación sea menor de 50 personas.
- 3. Iluminación y ventilación.-** Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico con el fin de asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos, o justificar el cumplimiento de las condiciones previstas en el Art. 39 del Plan General para escaleras comunitarias sin luz ni ventilación natural.

En el caso de instalaciones exteriores, se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo, en caso de imposibilidad de obtener las dimensiones requeridas en la actual normativa

- 4. Acceso a viviendas.-** Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 m., libre de obstáculos y peldaños o el existente.
- 5. 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 Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico señaladas en el C.T.E. y Ley del Ruido de Castilla y León.
- 6. Evacuación.-** Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la torre del ascensor conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.
- 7. Accesos.-** En el caso de ascensores situados en el exterior del edificio, el acceso se resolverá desde las zonas comunes de la edificación y, siempre que sea posible, desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas con el fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas. Cuando se trate de instalaciones situadas en dominio público, cada desembarque se resolverá mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal y evitando, en la medida de lo posible, peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior en nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.
- 8. Distancia a ventanas.-** En el caso de ascensores exteriores los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio o fachada del edificio, indicando el uso de las diferentes estancias. 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, con un mínimo de 1,00 m. y con un porcentaje de ocupación máxima, en el caso del patio del 25 %. 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.
- 9. Distancia a fachadas.-** Esta distancia dependerá, en cada caso, de la disposición del ascensor sobre el espacio público y quedará fijada previamente en el informe preliminar al Estudio Previo presentado.
- 10. 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 2,00 m., 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 2,00 m., 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.
- 11. Instalaciones.-** No se permitirá en las torres de ascensores situados en el dominio público, ningún tipo de instalación de la edificación.

**12.Obras de urbanización.-** Cuando el ascensor se sitúe sobre dominio público, el proyecto incorporará las obras y tratamientos en el exterior, de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados en la presentación del Estudio Previo. Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes. El proyecto de urbanización asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructura y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando, con las modificaciones necesarias, que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido o bien, anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

Si la instalación del ascensor afectara a las infraestructuras situadas en terrenos de dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

#### **Artículo 12.- Estudio Previo.**

En el supuesto contemplado en el artículo 10, así como todos los edificios situados en la zona de afección del Plan Especial nº 1 "Recinto Amurallado", 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 caja de ascensor 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 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.

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.

### **TÍTULO 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.

Las solicitudes de licencias urbanísticas para la instalación de ascensores objeto de esta Ordenanza se formularán en documento normalizado o equivalente, adjuntándose Proyecto y Oficio de Dirección de Obra firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente. En el caso de que el ascensor se sitúe en espacio público o de titularidad municipal, deberá presentarse la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación.

Dicho proyecto contendrá, además de la documentación exigible por la normativa vigente, los aspectos siguientes:

a).- Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 6 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo.

b).- 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.

c).- Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:

- Memoria descriptiva 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.
- Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
- 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 la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.
- Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
- Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.
- Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

Deberá contener, además, referencia expresa a los siguientes extremos:

. Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.

. Afecciones a las instalaciones urbanas, aportando planos de los servicios existentes en la zona de actuación.

. En caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada.

**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.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, si bien podrá ser aplicable a todas aquellas solicitudes cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad, previa petición expresa en tal sentido por parte del/de la peticionario/a.

Ciudad Rodrigo, 22 de noviembre de 2011.

**NOTA: PUBLICACIÓN DEFINITIVA B.O.P. Nº 57, DE 22 DE MARZO DE 2012**