



Ayuntamiento de Salamanca

Urbanismo
Área de Licencias y Planeamiento

Texto consolidado: 07 de julio de 2021.
Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca de 23 de junio de 2021.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca no regula de manera específica ni las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones residenciales 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.

Sin embargo, la casuística que se viene produciendo en la Ciudad en los últimos años hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación o sustitución de ascensores, como los requisitos para su instalación en espacios o zonas de dominio público y de la tramitación a seguir para la obtención de las correspondientes licencias, circunstancias todas ellas contempladas en la presente Ordenanza que se encuentra presidida, junto al interés público, y en la medida que sea compatible con él, por el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad en todos los edificios en la medida en que posible fuera..

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto.

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

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones residenciales 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 excepcionalmente de aplicación cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor. No será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral.

Art. 3.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A efectos de esta Ordenanza, se considerará el ascensor 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 deberá tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación.

Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

Tendrá la consideración de instalación del ascensor a los efectos previstos en la presente Ordenanza, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten necesarios para su normal funcionamiento.

Art. 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.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Art. 5.-Ubicación de los ascensores.

Por su ubicación en relación con el edificio, se pueden presentar las siguientes variantes:

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 dominio público.

La instalación del ascensor se realizará en el interior del edificio. Cuando no fuera posible desarrollarse en el interior del edificio ni en los espacios comunes de circulación o huecos de escaleras, se podrá ubicar en los patios interiores cerrados, y en el supuesto de que tampoco fuera posible allí su ubicación, se podrá situar en espacios libres de parcela de carácter privado, de acuerdo con lo que se dispone en los artículos siguientes.

Excepcionalmente, 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:

1. 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.
2. 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, discurren por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

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 destinadas a uso residencial de vivienda colectiva, 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.

Art. 6.- (Sin contenido).

Art. 7. Ascensores interiores.

Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurren 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. En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes:



Ayuntamiento de Salamanca

Urbanismo

Área de Licencias y Planeamiento

1. Ascensor.- No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

2. (Sin contenido).

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 para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos.

4. (Sin contenido).

5. Cuarto de máquinas.- Deberá ubicarse en 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 referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

6. (Sin contenido).

Art. 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 que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

1. Accesos.- El acceso al ascensor 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, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas.

2. Ascensor.- No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

3. (Sin contenido).

4. (Sin contenido).

5. (Sin contenido).

6. Cerramiento perimetral de la instalación.- Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes 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 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

7. Cuarto de máquinas.- Deberá ubicarse en 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 referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

8. (Sin contenido).

Art. 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, solo 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.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, documentado gráfica y fotográficamente, describiendo la ubicación, formalización de ascensor, y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento en la Zona Libre de Dominio Privado, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, y debiendo respetarse las siguientes condiciones:

1. Accesos.- El acceso al ascensor 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, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas.

2. Ascensor.- No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

3. (Sin contenido).

4. (Sin contenido).

5. (Sin contenido).

6. Cerramiento perimetral de la instalación.- Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética.

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 Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

8. (Sin contenido).

Art. 10.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Excepcionalmente 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 documentado gráfica y fotográficamente describiendo la ubicación, formalización de 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.



Ayuntamiento de Salamanca

Urbanismo

Área de Licencias y Planeamiento

El proyecto de obras deberá incorporar, además de la documentación técnica precisa, un reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor. Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, así como proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones siguientes:

1. Accesos.- El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo 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.

2. Ascensor.- No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento.

3. 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.

4. Iluminación y ventilación de escaleras.- 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.

5. Acceso a viviendas.- Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente.

6. Distancia a ventanas.- No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada de la edificación. La distancia mínima entre hueco de ventanas enfrentadas con la nueva instalación será de un metro.

7. Cerramiento perimetral de la instalación.- Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien, propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.

8. Cuarto de máquinas.- Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No se podrá situar por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

9. Instalaciones.- No se permitirá en las fachadas de las torres de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

10. (Sin contenido).

11. Obras de urbanización.- 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 infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren 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.

Art. 11.- Estudio Previo.

En los supuestos contemplados en los artículos 9 y 10, 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.

En el resto de los supuestos se podrán presentar Estudios Previos si el interesado lo considera conveniente.

En las instalaciones que se pretendan efectuar en edificios catalogados, se deberá presentar Estudio Previo, con documentación acreditativa del cumplimiento de las exigencias de protección establecidas para dicha edificación según su nivel de catalogación, debiendo incorporar reportaje fotográfico y fotocomposición de la propuesta efectuada.

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.

TÍTULO III.- TRAMITACIÓN

Art. 12.- Solicitud y documentación a presentar.

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores.

Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores objeto de esta Ordenanza se formularán en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas por el servicio solicitado, Proyecto y Oficio de Dirección de Obra firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Dicho proyecto se presentará por duplicado, conteniendo además de la documentación exigible por la normativa vigente, los aspectos siguientes:



Ayuntamiento de Salamanca

Urbanismo

Área de Licencias y Planeamiento

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:

1.1. 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.

1.2. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.

1.3. 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 la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.

1.4. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.

1.5. Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.

1.6. 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:

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

o Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.

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

Art. 13.- 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 no resultar 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 aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario.

Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del Presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.

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 previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo.

Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada.

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.