

# **ORDENANÇA MUNICIPAL D'INSTAL·LACIÓ D'ELEMENTS PER A MILLORAR L'ACCESSIBILITAT EN ELS EDIFICIS EXISTENTS.**

(Aprovada en sessió plenària celebrada el 28-05-2018, publicat text íntegre en el BOP núm. 184 de 21 de setembre de 2018).

## Índex

*Preàmbul.*

Capítol I. Disposicions generals.

Article 1. Objecte.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

Article 3. Compliment dels paràmetres urbanístics.

Capítol II. Condicions de la instal·lació dels diferents elements.

Article 4. Condicions bàsiques d'accessibilitat i seguretat a les quals han d'adequar-se els edificis existents.

Article 5. Classificació dels elements per a adequar els edificis existents a les condicions bàsiques d'accessibilitat.

Article 6. Elements per a la millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells. Criteris generals.

Secció 1ª. Condicions de la instal·lació d'ascensors.

Article 7. Modificació d'ascensors existents.

Article 8. Emplaçament d'ascensors en edificis existents.

Article 9. Instal·lació d'ascensor en zones comunes interiors.

Article 10. Instal·lació d'ascensor en patis interiors.

Article 11. Instal·lació d'ascensor exterior a l'edifici desenvolupat sobre un espai lliure privat.

Article 12. Instal·lació d'ascensor exterior a l'edifici desenvolupat sobre un espai lliure públic.

Secció 2ª. Condicions de la instal·lació d'elements per a millorar l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells: rampes i plataformes elevadores verticals o inclinades.

Article 13. Emplaçament d'elements per a millorar l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells: rampes i plataformes elevadores verticals o inclinades.

Capítol III. Tramitació.

Article 14. Tramitació.

Article 15. Tramitació d'elements desenvolupats sobre domini públic.

Article 16. Impossibilitat d'instal·lació.

Disposició Addicional.

Disposició Transitòria.

Disposició Final.

## **ORDENANÇA MUNICIPAL D'INSTAL·LACIÓ D'ELEMENTS PER A MILLORAR L'ACCESSIBILITAT EN ELS EDIFICIS EXISTENTS.**

### *Preàmbul.*

La Llei 51/2003 de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (LIONDAU), ja derogada, va introduir en la normativa espanyola el concepte d'«accessibilitat universal», entesa com la condició que han de complir els entorns, productes i serveis perquè siguin comprensibles, utilitzables i practicables per totes les persones. Aquesta concepció es fonamenta en els criteris de disseny per a tots i autonomia personal.

A partir d'aquest nou context i per donar compliment a la disposició final novena de l'esmentada LIONDAU es va publicar el Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual es van aprovar les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i les edificacions.

La normativa que s'ha aprovat des de llavors se centra en facilitar "l'accés i la utilització no discriminatòria, independent i segura dels edificis a les persones amb discapacitat" com s'especifica en el Document Bàsic de Seguretat d'utilització i accessibilitat del Codi Tècnic (CTE DB SUA), però l'aplicació d'aquestes condicions bàsiques es realitza en les noves edificacions i en les àrees de nova urbanització, i no contempla les construccions existents ni els espais urbans ja urbanitzats.

El problema amb el qual ens trobem és doble: d'una banda, el parc d'habitatges existent, que va ser construït amb unes altres exigències d'accessibilitat, i, per un altra, l'envelliment de la població, perquè no solament cal pensar en l'accessibilitat de les persones amb algun tipus de discapacitat, sinó en la totalitat de la població, ja que per edat, condició física, necessitat funcional o necessitats puntuals, tots ens podem trobar, en algun moment de la nostra vida, amb barreres arquitectòniques insalvables.

Amb aquesta Ordenança es pretén resoldre els problemes d'accessibilitat plantejats en els edificis residencials existents que precisen la instal·lació d'ascensors, plataformes elevadores o l'eliminació de barreres arquitectòniques, per a constituir un itinerari accessible, tal com s'estableix en la normativa actual d'aplicació, i que necessiten modificar la seua configuració interior, ocupar zones lliures interiors o ocupar zones de via pública.

Es consideren edificis i establiments existents aquells la sol·licitud de llicència d'obres dels quals va ser concedida en data anterior al 12 de setembre de 2010, ja que els edificis la llicència dels quals va ser sol·licitada amb posterioritat a aquesta data hagueren de complir plenament les condicions d'accessibilitat que aleshores ja estaven vigents. També queden excloses les obres de rehabilitació integral.

L'entrada en vigor de l'obligació de realitzar ajustos raonables d'accessibilitat en edificis existents abans del 4 de desembre de 2017, ha portat diverses comunitats de propietaris a realitzar intervencions que han suposat una interpretació de la legislació que s'havia d'aplicar i, en alguns casos, a la necessitat d'ocupar espais exteriors, públics o privats, que com que no està regulada en les ordenances municipals, no ha pogut ser atesa.

Aquesta possibilitat es troba recollida en l'article 4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana que estableix:

Article 24. Regles específiques de les actuacions sobre el medi urbà.

1. Les actuacions sobre el medi urbà que impliquen la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent, observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable per a realitzar la corresponent modificació. No obstant això, aquesta legislació podrà preveure que determinats programes o altres instruments d'ordenació s'aproven de forma simultània a la modificació, o independentment d'ella, pels procediments d'aprovació de les normes reglamentàries, amb aquests efectes que tindrien els mateixos plans d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, incorporaran l'informe o memòria de sostenibilitat econòmica que regula l'apartat 5 de l'article 22.

Les actuacions que no requerisquen l'alteració de l'ordenació urbanística vigent, necessitaran la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que podrà ser continu o discontinu, o la identificació de l'actuació aïllada que corresponga, a proposta dels subjectes esmentats en l'article 8, i a elecció de l'Ajuntament.

(...)

4. Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resulten indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements que garantisquen l'accessibilitat universal, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replanells, sobrecobertes, volades i porxades, tant si se situen en el sòl, com en el subsòl o en el vol, quan no resulte viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució i sempre que quede assegurada la funcionalitat dels espais lliures, dotacions i altres elements del domini públic.

Els instruments d'ordenació urbanística garantiran l'aplicació de la regla bàsica establida en el paràgraf anterior, bé permetent que aquelles superfícies no computen a l'efecte del volum edificable, ni de distàncies mínimes a fites, altres edificacions o a la via pública o alineacions, bé aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconseguisca aquesta finalitat.

Així mateix, l'acord ferm en via administrativa al fet que es refereix l'apartat 2, a més dels efectes previstos en l'article 42.3, legitima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguen de titularitat municipal, i l'aprovació definitiva és causa suficient perquè s'establisca una cessió d'ús del vol pel temps en què es mantinga l'edificació o, si escau, la seua requalificació i desafectació, amb alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent. Quan calga ocupar béns de domini públic pertanyents a altres administracions, els ajuntaments podran sol·licitar al seu titular la cessió d'ús o desafectació d'aquests, la qual procedirà, si escau, de conformitat amb el que es preveu en la legislació reguladora del bé corresponent.

La flexibilitat d'interpretació de la normativa d'accessibilitat es troba recollida en el document de suport al CTE DB SUA "Adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents" les prescripcions dels quals s'incorporen en aquesta Ordenança.

Per tant, aquesta Ordenança s'ha redactat amb l'objectiu de recollir les condicions que es poden donar en l'eliminació de barreres arquitectòniques en les construccions existents independentment de la zona d'ordenança d'edificació en què es troben, tenint com a document base el Document de Suport al Document Bàsic de Seguretat d'utilització i accessibilitat (DB SUA) del Codi Tècnic de l'Edificació denominat «Adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents».

### *Capítol I. Disposicions generals.*

#### **Article 1. Objecte.**

L'objecte d'aquesta Ordenança és establir els criteris, condicions i procediments aplicables per a dur a terme les obres de millora de l'accessibilitat i eliminació de barreres arquitectòniques, i inclou la instal·lació d'ascensors, rampes i altres mecanismes d'elevació en edificis existents, amb independència de l'ús al qual es destinen, a fi de facilitar l'accés i la utilització no discriminatòria, independent i segura dels edificis a tot tipus de persones.

#### **Article 2. Àmbit d'aplicació.**

1. La present Ordenança serà aplicable a les edificacions existents. En seran considerades aquelles la sol·licitud de llicència d'obres de les quals va ser anterior al 12 de setembre de 2010 (disposició transitòria tercera del Reial decret 173/2010, de 19 de febrer, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat). Els edificis la sol·licitud de llicència dels quals va ser posterior a aquesta data hauran de complir plenament les condicions d'accessibilitat que aleshores ja estaven vigents.

2. Els edificis que per raó del planejament urbanístic es consideren com “no compatibles plenament amb el Pla” d'acord amb el que disposen les Normes Urbanístiques, o resulten preexistents en àmbits pendents d'execució, podran acollir-se al que es preveu en aquesta Ordenança, si bé la possible revaloració que l'execució d'aquestes obres pugui suposar per a l'immoble no serà considerada en una eventual expropiació.

3. Aquesta Ordenança no serà aplicable a les obres de nova construcció i a les d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació d'edificis existents o canvis d'ús característic en la totalitat o part d'un edifici o establiment.

### **Article 3. Compliment dels paràmetres urbanístics.**

1. Les obres i instal·lacions incloses dins de l'àmbit de la present Ordenança no suposaran un augment de l'edificabilitat o de l'aprofitament urbanístic, ni seran tingudes en compte a l'efecte de les limitacions que estableixen els diferents paràmetres urbanístics quant a edificabilitat, altura, volum, o distàncies mínimes.

2. Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resulten indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements que garantiscen l'accessibilitat universal, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replanells, sobrecobertes, volades i porxadades, tant si se situen en el sòl, com en el subsòl o en el vol, quan no resulte viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució i sempre que quedi assegurada la funcionalitat dels espais lliures, dotacions i altres elements del domini públic. (art. 24 Reial decret legislatiu 7/2015)

Aquesta ocupació tindrà el caràcter d'ocupació del domini públic pel temps en què es mantinga l'edificació o, si escau, la seua requalificació i desafectació, amb alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent.

3. A les obres i instal·lacions incloses en l'àmbit d'aplicació de la present Ordenança els seran aplicables les Normes Urbanístiques del Pla General amb caràcter subsidiari solament en els aspectes no regulats en la present Ordenança.

4. Les actuacions adoptades per a l'accés a un edifici o establiment (rampes, ascensors o plataformes) han de complir els criteris d'edificació exigits per les diferents normatives. Els elements instal·lats en l'espai públic compliran les condicions bàsiques d'accessibilitat exigibles als espais públics urbanitzats.

5. Si la instal·lació de l'element de millora d'accessibilitat suposa de forma inevitable l'eliminació d'alguna plaça d'aparcament existent, no seran aplicables les exigències mínimes quant a dotació d'aparcament fixades en les Normes Urbanístiques del Pla General.

## **Capítol II. Condicions de la instal·lació dels diferents elements.**

### **Article 4. Condicions bàsiques d'accessibilitat i seguretat a les quals han d'adequar-se els edificis existents.**

1. Les condicions bàsiques d'accessibilitat dels edificis i establiments s'estableixen en els documents bàsics de Seguretat d'utilització i accessibilitat (DB SUA) i de Seguretat en cas d'incendi (DB SI) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

2. Els edificis existents han d'adequar-se a les condicions d'accessibilitat que estableix el DB SUA abans del 4 de desembre de 2017 en tot allò que siga susceptible d'ajustos raonables, d'acord amb la disposició addicional tercera, apartat b), del Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seua inclusió social.

S'entén per “ajustos raonables” les mesures d'adequació d'un edifici per a facilitar l'accessibilitat universal de forma eficaç, segura i pràctica, sense que suposen una càrrega desproporcionada. Per a determinar si una càrrega és o no proporcionada s'atindrà al que es disposa en la normativa vigent a aquest efecte.

Per a determinar si una càrrega és o no proporcionada es tindran en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seua no adopció podria representar, l'estructura i característiques de la persona o entitat que haja de posar-la en pràctica i la possibilitat d'obtindre finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entendrà que la càrrega és desproporcionada, en els edificis constituïts en règim de propietat

horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a les quals es puga tindre dret, excedisca de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes, com disposa l'article 2 del RD Legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

3. Els elements que es col·loquen per a millorar les condicions d'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells no majors d'una planta, com ara rampes i plataformes elevadores o inclinades, han de satisfer les exigències establides en el Codi Tècnic de l'Edificació.

4. Els criteris de flexibilitat i toleràncies que es poden aplicar a les construccions existents seran els establits en els documents DA DB SUA/2, Adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents i en el Document Reconegut DRB 13/17 (Decret 132/2006 del Consell) "Guia de millora de l'accessibilitat en edificis d'habitatge existent", o documents del mateix caràcter que els substituïsquen.

5. Quan, encara considerant les toleràncies, resulte urbanísticament, tècnica o econòmica inviable aconseguir les condicions recollides en el CTE i els seus documents interpretatius o, si escau, les actuacions a realitzar resulten incompatibles amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es podran aplicar, sota el criteri i responsabilitat del projectista, altres mesures que permeten el major grau possible d'adequació efectiva a l'accés i la utilització de l'edifici o establiment per la major diversitat possible de situacions personals.

#### **Article 5. Classificació dels elements per a adequar els edificis existents a les condicions bàsiques d'accessibilitat.**

Els elements que es consideren en aquesta Ordenança per a adequar els edificis existents a les condicions bàsiques d'accessibilitat es classifiquen en:

- a) Ascensors.
- b) Elements per a millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells: rampes i plataformes elevadores verticals o inclinades.

#### **Article 6. Elements per a la millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells. Criteris generals.**

L'ordre de prevalença en la instal·lació dels elements per a la millora de l'accessibilitat és l'establert en el document de suport DA DB SUA/2, "Adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents" o document que el substituïska.

1. La solució preferent per a adequar l'accés és traslladar-lo on el desnivell amb la via pública siga menor. Quan hi haja ascensor, però no estiga comunicat amb l'espai exterior de la parcel·la de l'edifici o amb la via pública mitjançant un itinerari accessible, pot plantejar-se la modificació de la cota de desembarcament de l'ascensor per a aconseguir aquest nivell.

2. Quan la solució a nivell no siga possible, es pot disposar un itinerari accessible que incloga una rampa en l'interior de l'edifici segons les condicions assenyalades en el DB SUA o, almenys, segons els paràmetres establits en el Document de Suport DA DB SUA/2.

3. Quan no siguen possibles les solucions fixes anteriors i es justifique la seua no viabilitat, es pot considerar com a primera opció alternativa la instal·lació d'una plataforma elevadora vertical per a permetre l'accés a persones amb mobilitat reduïda.

4. En circumstàncies excepcionals, quan es justifique la no viabilitat de les opcions anteriors, es pot considerar com a segona opció alternativa la instal·lació d'una plataforma elevadora inclinada o salvaescales, sempre que no entre en conflicte amb les condicions exigibles d'evacuació i ús de l'escala.

5. L'ús de plataformes elevadores verticals i plataformes elevadores inclinades o salvaescales es considera apropiat per a salvar xicotets desnivells no majors a una planta en els quals no hi haja un trànsit intens de persones.

6. Amb independència del sistema d'elevació triat, sempre s'han de disposar d'escales com a recorregut alternatiu al mecànic.

7. Si no és possible dur a terme alguna d'aquestes intervencions a l'interior de la parcel·la de l'edifici, es poden plantejar en el seu exterior, si és aplicable el supòsit d'ocupació del domini públic sempre que es disposen les mesures necessàries perquè no es produïsquen situacions de risc amb la resta de vianants.

8. En les intervencions en les quals es construïska una rampa o s'instal·le una plataforma elevadora vertical o inclinada per a la millora de l'accessibilitat de l'edifici, es poden admetre les reduccions establides en el document de suport DA DB SUA/2 i el Document Reconegut DRB 13/17, sempre que s'acredite la no viabilitat tècnica i econòmica de les altres alternatives i s'aporten les mesures que en cada cas s'estimen necessàries.

#### Secció 1ª. Condicions de la instal·lació d'ascensors.

##### Article 7. **Modificació d'ascensors existents.**

Quan es modifiquen els ascensors en edificis existents per a fer-los més accessibles, així com quan s'incorporen ascensors en edifici existents, les seues característiques han d'aproximar-se tot el que siga possible a les característiques descrites en el CTE DB SUA i en les normes UNE EN 81-70 i UNE EN 81-92 vigents i, si això no fora possible, a les condicions establides en el document de suport DA DB SUA/2 i el Document Reconegut DRB 13/17. Aquesta modificació haurà de completar-se amb totes les accions que puguen ser tècnicament exigibles amb la finalitat d'eliminar totes les barreres arquitectòniques existents en l'edifici.

##### Article 8. **Emplaçament d'ascensors en edificis existents.**

1. L'emplaçament d'ascensors en edificis d'habitatge col·lectiu existents que manquen d'aquest es realitzarà conforme al següent orde atenent a criteris que ofereixen menor dificultat per a la seua execució:

- a. Ascensor en zones comunes interiors.
- b. Ascensor en patis interiors.
- c. Ascensor exterior a l'edifici, desenvolupat sobre un espai lliure privat.
- d. Ascensor exterior a l'edifici, desenvolupat sobre domini públic.

En qualsevol dels casos, en la sol·licitud de llicència s'haurà de justificar l'elecció de la millor ubicació entre les relacionades, atenent a l'ordre de prioritat anteriorment establert i a les característiques concretes de l'immoble objecte de la instal·lació.

##### Article 9. **Instal·lació d'ascensor en zones comunes interiors.**

1. Aquesta intervenció consisteix a situar l'ascensor en les zones comunes interiors, com ara els buits de l'escala i els replanells de planta. L'afecció a elements privatis es regirà pel que es disposa en la normativa reguladora de la propietat horitzontal i en la normativa sectorial vigent que resulte d'aplicació.

2. Es tracta de la instal·lació preferent, no obstant això, s'entendrà que no és possible la instal·lació de l'ascensor en zones comunes interiors en els següents casos degudament justificats:

- Quan no existisca espai suficient en les zones comunes o en els buits de l'escala.
- Quan no siga possible garantir el compliment de les exigències bàsiques del CTE i els seus documents de suport.
- Quan afecte elements o espais objecte de protecció.

3. En la instal·lació d'aquest ascensor hauran de respectar-se les condicions següents:

a) El desembarcament de les diferents parades haurà d'efectuar-se sobre elements d'ús comú de l'edifici i, sempre que siga possible, l'accés a la cabina es realitzarà a través d'itineraris practicables.

Quan l'edifici dispose de coberta transitable d'ús comú, l'ascensor haurà d'arribar obligatòriament a aquesta.

b) La instal·lació de l'ascensor no suposarà la disminució de l'amplària dels corredors i escales existents, llevat que es justifique que aquests presenten una amplària igual o superior a l'exigible en la normativa vigent en matèria de protecció contra incendis, d'accessibilitat i d'habitabilitat amb les toleràncies permeses en el Document de Suport DA DB SUA/2 i en el Document Reconegut DRB 13/1 o legislació que es trobe en vigor. Quan l'edifici no dispose de senyalització d'emergència en el seu recorregut d'evacuació, es preveurà instal·lar-la de manera conjunta amb la de l'ascensor d'acord amb la normativa vigent en matèria de protecció contra incendis.

c) Es mantindran les condicions actuals d'il·luminació i ventilació de l'escala i de les zones comunes. En cas que la instal·lació poguera produir-ne menyscapse, hauran d'efectuar-se les modificacions necessàries per a assegurar el compliment de les condicions mitjançant la incorporació de solucions que assegurin la il·luminació i ventilació exigibles a les zones comunes.

#### Article 10. Instal·lació d'ascensors en patis interiors.

Quan no siga possible la instal·lació de l'ascensor en l'interior de l'edifici, podrà autoritzar-se'n la instal·lació en un pati interior, sempre que es garantisca tècnicament en el projecte que no incideix negativament en les condicions bàsiques d'il·luminació i ventilació naturals segons la normativa d'aplicació, Ordre de 7 de desembre de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre del Consell, de les peces habitables amb buits oberts a aquest pati, així com a les condicions de seguretat dels habitatges i sempre que es tinguen en compte les següents condicions:

a) Sempre que siga possible, l'accés a l'ascensor es resoldrà des de les zones comunes de l'edificació i des del nivell del vestíbul i de cada planta dels habitatges. En qualsevol cas, la instal·lació de l'ascensor haurà de garantir el pas al pati existent per a tasques de manteniment, si fóra necessari.

b) Es garantiran les condicions mínimes de ventilació i il·luminació de l'escala.

c) El projecte haurà de reflectir la posició de totes les finestres que ventilen o il·luminen a través del pati indicant l'ús de les diferents estades.

Quan la instal·lació de l'ascensor s'efectue enfront de finestres d'habitatges, independentment de l'ús de l'estada amb l'excepció de banys, corredors i trasters, la situació de l'ascensor serà tal que la distància des del parament en què se situa la finestra fins al tancament perimetral d'aquest siga suficient per a assegurar les condicions d'il·luminació i ventilació d'aquesta estada:

i) Quan les llums rectes siguen inferiors a 2,00 metres i es tracte de locals habitables diferents de banys, s'haurà de modificar la posició dels buits afectats mitjançant l'obertura de nous buits o mitjançant l'ampliació dels existents de manera que es garantisquen les condicions d'il·luminació i ventilació de la normativa d'aplicació.

ii) Quan les llums rectes siguen inferiors a 2,00 metres i es tracte de banys que tinguen un sistema de ventilació mitjançant *shunts* o altres sistemes, el tancament de l'ascensor es construirà amb un material continu transparent, vidre temperat amb làmina de butiral, que permeta el pas de la llum i impedisca que es puguin introduir objectes o extremitats en el buit.

En el cas de patis de grans dimensions, es podrà autoritzar la instal·lació d'un ascensor sempre que la superfície resultant del pati siga equivalent a la superfície mínima de pati establida per a obra nova en funció del tipus, i que les llums rectes lliures d'obstacles no siguen inferiors a 2,00 metres.

d) Els ascensors hauran de ser instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garantisquen un nivell d'immissió sonora en els habitatges que no supere els límits establits en la Llei 7/2002, de 3 de desembre, de Protecció contra la Contaminació Acústica o la legislació que es trobe en vigor i el CTE DB HR o la normativa substitutiva. El compliment d'aquestes condicions acústiques haurà de ser acreditat amb el certificat de compliment de les condicions acústiques establert en les ordenances d'edificació.

e) En el cas que existisca més d'un vestíbul en aquest edifici o es tracte d'un conjunt d'edificis, o el vestíbul al qual es pretenga donar accés siga part d'un conjunt d'edificis construïts amb aquestes característiques, la solució que es proposa serà comuna per a tots els vestíbuls en la mesura que siga possible.

#### **Article 11. Instal·lació d'ascensor exterior a l'edifici desenvolupat sobre un espai lliure privat.**

Quan no siga possible la instal·lació de l'ascensor ni en l'interior de l'edifici ni en el pati interior, o per tractar-se d'una edificació aïllada, podrà autoritzar-se'n la instal·lació adossada a la façana de l'edifici, ocupant-ne la parcel·la, podent ocupar la distància mínima a fites o a vials, i sempre que es tinguen en compte les següents condicions:

- a) L'accés a l'ascensor es realitzarà a través d'un itinerari accessible.
- b) Se situarà a una distància de les finestres tal que no produïska interferències de llums rectes en els buits de les finestres existents en la façana de l'edifici. A més, s'haurà de justificar tècnicament en el projecte que no incideix negativament en les condicions bàsiques d'il·luminació i ventilació naturals segons la normativa d'aplicació, Ordre de 7 de desembre de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre del Consell.
- c) La solució adoptada haurà d'estar formalment integrada en la façana de l'edifici quant a forma, dimensions i materials emprats.
- d) Haurà de justificar-se que la instal·lació de l'ascensor en l'exterior de l'edifici no afecta als recorreguts per als vianants establits en els elements comuns i que no es menyscaba l'accessibilitat a les edificacions i als locals situats en els baixos de l'edifici ni pels usuaris ni pels vehicles d'emergències.
- e) No es permetrà la instal·lació de conductes elèctrics, de telecomunicació o cables directament recolzats sobre les façanes que siguin visibles des de la via pública. S'han d'instal·lar sota motlures, canalitzacions o conductes integrats en la façana. Les instal·lacions plantejades evacuaran les seues aigües pluvials de coberta a les baixants de l'edifici o a les pròpies de la instal·lació, que s'hauran de connectar a la xarxa de sanejament general de l'immoble.
- f) Els ascensors haurà de ser instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garantisquen un nivell d'immissió sonora en els habitatges que no supere els límits establits en la Llei 7/2002, de 3 de desembre, de Protecció contra la Contaminació Acústica o la legislació que es trobe en vigor i el CTE DB HR o normativa que la substituïska. El compliment d'aquestes condicions acústiques haurà de ser acreditat pel certificat de compliment de les condicions acústiques establert en les ordenances d'edificació.

#### **Article 12. Instal·lació d'ascensor exterior a l'edifici desenvolupat sobre espai lliure públic.**

Amb caràcter excepcional podrà autoritzar-se la instal·lació d'ascensors adossats a un edifici existent ocupant sòl públic, amb les següents condicions:

1. S'ha de justificar fefaentment la inviabilitat tècnica i econòmica d'un altre emplaçament dins de l'immoble.
2. A més del compliment de totes les condicions establides en l'article 11 per a la instal·lació d'ascensors en l'exterior de l'edifici, s'haurà de justificar l'estricta compliment de les condicions imposades en la normativa que estableix les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats que es trobe en vigor, actualment l'Ordre VIV/561/2010, en l'espai públic en el qual pretenga ser instal·lat.
3. En el cas que la instal·lació proposada afectara infraestructures situades en el domini públic, per a la verificació del qual serà preceptiva l'emissió dels informes sectorials previs de les empreses subministradores dels diferents serveis públics i xarxes d'infraestructures, haurà de modificar-se el seu traçat. Els propietaris de l'edifici assumiran els costos de les obres necessàries.



Les obres d'execució que s'hagen de realitzar, com ara pavimentació, rastells, tapes de registre, formació d'escocells, espais enjardinats, fanals, etc. així com la reposició del mobiliari urbà es realitzaran amb materials de característiques idèntiques als existents i s'ha de complir la normativa municipal sobre aquest tema.

*Secció 2ª. Condicions de la instal·lació d'elements per a millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells: rampes i plataformes elevadores verticals o inclinades.*

**Article 13. Emplaçament d'elements per a millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells: rampes i plataformes elevadores verticals o inclinades.**

En el cas que no siga possible la millora de l'accessibilitat actuant sobre l'ascensor existent o amb la instal·lació d'un element nou segons els articles anteriors, es podran instal·lar els altres elements assenyalats per a la millora de l'accessibilitat en accessos i xicotets desnivells d'acord amb l'ordre establert a continuació i sempre amb la intenció de satisfer les exigències establides en el Codi Tècnic de l'Edificació i atenent als criteris de flexibilitat i toleràncies que es poden aplicar a les construccions existents, assenyalats en els documents DA DB SUA/2, "Adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en edificis existents" i en el Document Reconegut DRB 13/17 (Decret 132/2006 del Consell) "Guia de millora de l'accessibilitat en edificis d'habitatge existent", o documents del mateix caràcter que els substituïsquen. L'ordre de prevalença és el següent:

- a. Construcció d'una rampa o instal·lació d'una plataforma elevadora en zones comunes interiors.
- b. Construcció d'una rampa o instal·lació d'una plataforma elevadora en un espai lliure privat.
- c. Construcció d'una rampa o instal·lació d'una plataforma elevadora sobre domini públic.

En qualsevol dels casos, en la sol·licitud de llicència s'haurà de justificar l'elecció de la millor ubicació entre les relacionades, atenent a l'ordre de prioritat anteriorment establert i a les característiques concretes de l'immoble objecte de la instal·lació.

Les condicions que s'han de complir per a la construcció o instal·lació dels diferents elements són les mateixes que les establides per als ascensors en zones comunes interiors, en espai lliure privat i sobre domini públic.

Sobre domini públic únicament es permetrà la construcció de rampes i la instal·lació de plataformes elevadores verticals amb un tractament exterior similar a un ascensor. Les rampes es consideraran com a elements d'urbanització i, per tant, estaran subjectes al compliment estricte de les condicions imposades en la normativa que estableix les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats que es trobe en vigor, actualment l'Ordre VIV/561/2010, en l'espai públic en el qual pretenga ser instal·lat. La responsabilitat del seu manteniment, així com de la seua protecció i vigilància serà per compte de l'immoble al qual presta accés.

Les obres de millora de les condicions d'accessibilitat que es realitzen en l'exterior de l'immoble no podran menyscar les condicions prèvies d'aproximació dels vehicles d'emergències a l'entorn de l'edifici o els seus confrontants, en els termes de la legislació vigent.

### Capítol III. Tramitació.

**Article 14. Tramitació.**

Les sol·licituds d'autorització per a la instal·lació d'elements per a la millora de l'accessibilitat recollits en la present Ordenança es tramitaran d'acord amb les següents regles:

1. Per als elements que s'instal·len a l'interior de l'edifici, desenvolupats en els articles 9 i 13.a) d'aquesta Ordenança, s'haurà de presentar la documentació corresponent a una Declaració Responsable d'Obres, d'acord al que s'estableix en l'article 214. b) de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, amb la documentació que es requereix en l'Ordenança Municipal Reguladora de la Llicències Urbanístiques i altres actes urbanístics municipals.

En acabar les obres, s'haurà de presentar Certificat Final d'Obra juntament amb l'acreditació del compliment de les condicions acústiques requerit, si escau.

2. En el cas d'ascensors que s'instal·len en patis interiors, desenvolupats en l'article 10 d'aquesta Ordenança, s'haurà de sol·licitar Llicència d'Obres per tractar-se de la implantació d'una instal·lació nova, d'acord al que estableix l'article 213 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, per a això haurà de presentar un projecte d'edificació realitzat per personal tècnic competent visat pel corresponent col·legi professional, que justifique totes les condicions assenyalades en l'esmentat article.

El projecte haurà d'incloure documentació gràfica en la qual es reflectisca la distribució de tots els habitatges i locals que obliguen buits al pati, a fi de verificar la incidència en les condicions d'il·luminació i ventilació d'aquests habitatges.

En acabar les obres, s'haurà de presentar Certificat Final d'Obra juntament amb l'acreditació del compliment de les condicions acústiques requerit, si escau.

3. En el cas que es tracte d'elements que s'instal·len en un espai lliure privat, desenvolupats en els articles 11 i 13.b) d'aquesta Ordenança, s'haurà de sol·licitar Llicència d'Obres per tractar-se de la implantació d'una instal·lació nova, d'acord amb el que s'estableix en l'article 213 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, en el cas de tractar-se d'ascensors. En el cas de rampes, es considerarà com un element d'urbanització interior, i serà suficient la presentació de la documentació corresponent a Declaració Responsable d'Obres realitzada per personal tècnic competent, en què ha d'incloure un pla de planta de parcel·la en el qual es representen gràficament els recorreguts rodats i per als vianants existents.

En el cas d'ascensors, s'haurà de presentar un projecte d'edificació realitzat per personal tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional, que justifique totes les condicions assenyalades en l'article 11, a més del següent:

Plànol d'emplaçament en la parcel·la que represente gràficament els recorreguts per als vianants i/o rodats que puguen veure's afectats i que fite les distàncies a fites i a altres edificis.

Documentació gràfica en la qual es reflectisca la distribució dels habitatges que obliguen buits en l'entorn més immediat a l'ascensor, a fi de verificar la incidència en les condicions d'il·luminació i ventilació d'aquests habitatges.

Un alçat complet de l'edifici que reculla el tractament formal de la caixa de l'ascensor.

Reportatge fotogràfic de l'estat actual de l'edifici i el seu entorn.

En acabar les obres, s'haurà de presentar Certificat Final d'Obra juntament amb l'acreditació del compliment de les condicions acústiques requerit, si escau.

4. Els elements desenvolupats sobre domini públic, desenvolupats en els articles 12 i 13.c) d'aquesta Ordenança, es tramitaran d'acord amb el que es disposa en l'article 15 d'aquesta Ordenança.

#### **Article 15. Tramitació d'elements desenvolupats sobre domini públic.**

Les sol·licituds d'autorització per a la instal·lació d'elements per a la millora de l'accessibilitat desenvolupats sobre domini públic recollits en la present Ordenança es tramitaran d'acord amb les següents regles:

1. L'autorització de qualsevol instal·lació estarà supeditada a la presentació davant l'Ajuntament i a la seua aprovació d'un estudi previ individualitzat que estudeie el cas i justifique el compliment dels aspectes recollits en la present Ordenança.

L'estudi previ que es presente a l'Ajuntament haurà d'estar redactat per personal tècnic competent i contindrà, com a mínim, el següent:

- Una memòria descriptiva que incloga un estudi fefaent de la impossibilitat de plantejar una solució en l'interior de l'edifici o en espais comuns interiors, d'acord amb la jerarquia establida en el document DA DB SUA 2 amb la quantificació de cadascuna.

- Una relació dels serveis i infraestructures afectades, acompanyada de documentació gràfica on es representen gràficament les xarxes, arquetes, pous de registre, etc. Per a això, hauran d'haver-se posat en contacte, prèviament, amb les companyies subministradores.

- Proposta d'actuació amb justificació i verificació del compliment de la present Ordenança i de les normes d'accessibilitat dels elements d'urbanització segons la normativa vigent, en l'actualitat Ordre VIV/561/2010.

- Reportatge fotogràfic de l'estat actual.

- Documentació complementària que el personal tècnic redactor considere necessària per a la total comprensió de la proposta.

- Documentació gràfica que continga:

Plànol de situació.

Plànol de les infraestructures i serveis urbans actuals i modificats.

Plànol de la ubicació proposada actual i modificada.

Plànol d'alçat i secció actual i proposta de tot l'edifici o conjunt d'edificis on es perceben els materials d'acabat de l'element projectat.

Plànols amb la distribució dels habitatges que òbriguen buits en l'entorn més immediat a l'element que s'ha d'instal·lar, a fi de verificar la incidència en les condicions d'il·luminació, ventilació i seguretat d'aquests habitatges.

Els plànols complementaris que el personal tècnic redactor considere necessaris.

L'Ajuntament informará l'estudi previ presentat que, de forma motivada, podrà rebutjar discrecionalment, si considera que no es justifica fefaentment la solució proposada o si considera que es menyscaba la funcionalitat de l'espai públic. En qualsevol dels casos, l'Ajuntament podrà proposar al promotor una altra solució diferent a la presentada que considere més adequada.

Si l'informe és favorable, l'Ajuntament sotmetrà a informació pública la solució proposada, per un termini no inferior a 20 dies naturals, perquè totes les persones interessades puguin manifestar la seua opinió. Transcorregut aquest termini, l'Ajuntament decidirà si aprova o no l'estudi previ presentat.

L'aprovació per part de l'Ajuntament de l'estudi previ presentat a què es refereix el present article és independent de la llicència d'obra que s'haurà de sol·licitar posteriorment, o de qualsevol altra llicència o autorització exigible en virtut de la normativa d'aplicació i, en conseqüència, no perjudica l'actuació de l'òrgan municipal competent respecte de les citades autoritzacions i llicències. L'aprovació tindrà una vigència d'1 any, durant el qual s'haurà de sol·licitar l'oportuna llicència d'obra.

La solució que s'adopti serà vinculant per a tot el conjunt d'edificacions i, per això, el model que es definisca per a la primera instal·lació que s'escometa es farà extensible a la resta d'instal·lacions futures que se sol·liciten en l'àmbit del conjunt.

El termini per a l'aprovació o rebuig de l'estudi previ serà de dos mesos. Quan haja transcorregut aquest termini, si no s'haguera dictat resolució expressa que aprobe l'estudi previ presentat, s'entendrà desestimat per silenci administratiu.

2. En obtindre l'aprovació de l'estudi previ, haurà de sol·licitar-se la llicència d'obres, aportant per a això la documentació pròpia d'una obra de nova planta de l'actuació que es proposa i que contindrà, com a mínim:

-Projecte d'edificació (execució) redactat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent, que inclourà l'estudi previ realitzat.

-Projecte d'obres complementàries d'urbanització, que contemplaran la solució de la urbanització circumdant a la instal·lació proposada en l'espai públic i en les xarxes de servei.

-Reportatge fotogràfic de l'edifici i el seu entorn.

En la tramitació de l'expedient de llicència d'obres sempre es recaptaran els informes de l'àrea de mobilitat i de la resta de les àrees afectades per l'actuació.

3. Per a l'obtenció del títol que habilita l'ocupació i utilització de béns de domini públic, l'Ajuntament instruirà l'expedient corresponent, quan conste l'informe tècnic favorable en l'expedient per a atorgar la corresponent llicència urbanística.

4. No es podrà concedir la llicència urbanística sense que, prèviament, s'haja atorgat el títol que autoritza l'ocupació i l'aprofitament dels béns de domini públic necessaris per a dur a terme els actes de millora de l'accessibilitat.

5. La resolució administrativa de concessió de llicència contindrà en aquest acte els següents pronunciaments:

- a) Un pronunciament sobre l'ocupació i el gaudi del domini públic pel període autoritzat.
- b) Un pronunciament sobre la llicència urbanística que autoritzarà l'emplaçament, les obres necessàries i la instal·lació sol·licitada.

6. En acabar les obres, s'haurà de presentar Certificat Final d'Obra juntament amb l'acreditació del compliment de les condicions acústiques requerit, si escau, així com un informe de les companyies subministradores en les quals quede constància de la idoneïtat de les obres d'urbanització executades.

#### **Article 16. Impossibilitat d'instal·lació.**

Seràn objecte de denegació, amb caràcter general, les propostes que incomplisquen la normativa vigent, les que no siguin alternatives viables en aplicació d'aquesta normativa o que no aportin solucions satisfactòries respecte a les condicions següents:

Condicions mínimes dels elements de circulació, d'acord amb el que s'estableix en la normativa d'aplicació.

Condicions mínimes de seguretat contra incendis, segons el que s'estableix en la normativa d'aplicació.

Integració en l'edifici i el seu entorn, segons el que es disposa en aquesta Ordenança.

Estricta compliment del que s'estableix en la normativa d'accessibilitat dels espais públics urbanitzats vigent, en l'actualitat l'ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, referent a itineraris per als vianants accessibles, obres i instal·lacions, zones d'aparcament de vehicles, paviments, jardineria i mobiliari urbà. No s'admetran solucions que minven la qualitat de l'espai públic existent.

Així mateix, tampoc s'admetran aquelles propostes que no justifiquen fefaentment que no resulta viable tècnicament o econòmicament la instal·lació dels elements que milloren l'accessibilitat en un espai privat. Per a això, es tindrà en compte l'article 2.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, respecte a la consideració de càrrega desproporcionada o ajust raonable.

#### **Disposició Addicional.**

Tota remissió específica i concreta d'aquesta Ordenança a qualsevol precepte, norma sectorial, document de suport o document reconegut, s'entendrà respecte d'aquell que, en el futur, substituïska a la referida i es trobe en vigor.

#### **Disposició Transitòria.**

Els procediments de concessió de llicències urbanístiques que es trobaren en tramitació en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta Ordenança, podran acollir-se a la regulació continguda en aquesta, prèvia sol·licitud de la persona interessada, en què així ho manifeste de forma expressa, i hi hauran d'incorporar la documentació exigida en la present Ordenança.

**Disposició Final.**

Complerts els tràmits previstos en els articles 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i la resta de concordants, publicat el text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província de València, la present Ordenança entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'esmentat text íntegre.