

ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ELEMENTOS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Índice

Preámbulo.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

Capítulo II. Condiciones de la instalación de los diferentes elementos.

Artículo 4. Condiciones básicas de accesibilidad y seguridad a las que deben adecuarse los edificios existentes.

Artículo 5. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo 6. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles. Criterios generales.

Sección 1ª. Condiciones de la instalación de ascensores.

Artículo 7. Modificación de ascensores existentes.

Artículo 8. Emplazamiento de ascensores en edificios existentes.

Artículo 9. Instalación de ascensor en zonas comunes interiores.

Artículo 10. Instalación de ascensores en patios interiores.

Artículo 11. Instalación de ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre privado.

Artículo 12. Instalación de ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre público.

Sección 2ª. Condiciones de la instalación de elementos para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras verticales o inclinadas.

Artículo 13. Emplazamiento de elementos para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras verticales o inclinadas.

Capítulo III. Tramitación.

Artículo 14. Tramitación.

Artículo 15. Tramitación de elementos desarrollados sobre dominio público.

Artículo 16. Imposibilidad de instalación.

Disposición Adicional.

Disposición Transitoria.

Disposición Final.

ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ELEMENTOS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Preámbulo.

La Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU), ya derogada, introdujo en la normativa española el concepto de «accesibilidad universal», entendida como la condición que deben cumplir los entornos, productos y servicios para que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas. Esta concepción se fundamenta en los criterios de diseño para todos y autonomía personal.

Partiendo de este nuevo contexto y dando cumplimiento a la disposición final novena de la mencionada LIONDAU se publicó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

La normativa que se ha ido aprobando desde entonces se centra en facilitar "*el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad*" como se especifica en el CTE DB SUA, pero la aplicación de estas condiciones básicas se realiza en primer lugar en las nuevas edificaciones y en las áreas de nueva urbanización, no contempla las construcciones existentes ni los espacios urbanos urbanizados.

El problema con el que nos encontramos es doble: por un lado el parque de viviendas existente, construido con otras exigencias de accesibilidad y, por otro, con el envejecimiento de la población, porque no sólo hay que pensar en la accesibilidad de las personas con algún tipo de discapacidad sino en la totalidad de la población puesto que por edad, condición física, necesidad funcional o necesidades puntuales, todos nos podemos encontrar, en algún momento de nuestra vida, con barreras arquitectónicas insalvables.

Con esta Ordenanza se pretende resolver los problemas de accesibilidad planteados en edificios residenciales existentes que precisen la instalación de ascensores, plataformas elevadoras o la eliminación de barreras arquitectónicas para constituir un itinerario accesible tal y como se establece en la normativa actual de aplicación, y que precisen modificar su configuración interior, ocupar zonas libres interiores u ocupar zonas de vía pública.

Y se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue concedida en fecha anterior al 12 de septiembre de 2010 puesto que los edificios cuya licencia fue concedida con posterioridad a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma. También quedan excluidas las obras de rehabilitación integral.

La entrada en vigor de la obligación de realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, ha llevado a diversas comunidades de propietarios a la realización de intervenciones que han supuesto una interpretación de la legislación a aplicar y, en algunos casos, a la necesidad de ocupar espacios exteriores, públicos o privados, que al no encontrarse regulada en las ordenanzas municipales, no ha podido ser atendida.

Esta posibilidad se encuentra recogida en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que establece:

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

(...)

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de

espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Y la flexibilidad de interpretación de la normativa de accesibilidad se encuentra recogida en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" cuyas prescripciones se incorporan en esta Ordenanza.

Por tanto, esta Ordenanza se ha redactado con el objetivo de recoger las condiciones que se pueden dar en la eliminación de barreras arquitectónicas en las construcciones existentes independientemente de la zona de ordenanza de edificación en que se encuentren, teniendo como documento base el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad el Código Técnico de la Edificación denominado para Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ordenanza es el establecimiento de los criterios, condiciones y procedimientos aplicables para llevar a cabo obras de mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas incluyendo la instalación de ascensores, rampas y otros mecanismos de elevación en edificios existentes, con independencia del uso al que se destinen, con el objeto de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a todo tipo de personas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes considerados como aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010 (disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad). Los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

2. Los edificios que por razón del planeamiento urbanístico se consideran como "no compatibles plenamente con el Plan" de acuerdo con o dispuesto en las Normas Urbanísticas, o resulten preexistentes en ámbitos pendientes de ejecución, podrán acogerse a lo previsto en esta Ordenanza, si bien la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble no será considerada en una eventual expropiación.

3. Esta ordenanza no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes o cambios de uso característico en la totalidad o parte de un edificio o establecimiento.

Artículo 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

1. Las obras e instalaciones incluidas dentro del ámbito de la presente ordenanza no supondrán aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico ni serán tenidas en cuenta a efectos de las limitaciones que establecen los diferentes parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad, altura, volumen, o distancias mínimas.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. (art. 24 RDLegislativo 7/2015)

Esta ocupación tendrá el carácter de ocupación del dominio público por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

3. A las obras e instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza les será aplicable las Normas Urbanísticas del Plan General con carácter subsidiario solamente en los aspectos no regulados en la presente ordenanza.

4. Las actuaciones adoptadas para el acceso a un edificio o establecimiento (rampas, ascensores o plataformas) deben cumplir los criterios de edificación exigidos por las diferentes normativas. Los elementos instalados en el espacio público cumplirán las condiciones básicas de accesibilidad exigibles a los espacios públicos urbanizados.

5. Si la instalación del elemento de mejora de accesibilidad supone de forma inevitable la eliminación de alguna plaza de aparcamiento existente, no serán de aplicación las exigencias mínimas en cuanto a dotación de aparcamiento fijadas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Capítulo II. Condiciones de la instalación de los diferentes elementos.

Artículo 4. Condiciones básicas de accesibilidad y seguridad a las que deben adecuarse los edificios existentes.

1. Las condiciones básicas de accesibilidad de los edificios y establecimientos se establecen en los documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que establece el DB SUA antes del 4 de diciembre de 2017 en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, conforme a la disposición adicional tercera, apartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Se entiende por "Ajustes razonables" las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se estará a lo dispuesto en la normativa vigente al efecto.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes tal y como dispone el artículo 2 del RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Los elementos que se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles no mayores de una planta, tales como rampas y plataformas elevadoras o inclinadas deben satisfacer las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

4. Los criterios de flexibilidad y tolerancias que se pueden aplicar a las construcciones existentes serán los establecidos en los documentos DA DB-SUA/2, Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y en el Documento Reconocido DRB 13/17 (Decreto 132/2006 del Consell) "Guía de mejora de la accesibilidad en edificios de vivienda existente", o documentos del mismo carácter que los sustituyan.

5. Cuando, aún considerando las tolerancias resulte urbanística, técnica o económicamente inviable alcanzar las condiciones recogidas en el CTE y sus documentos interpretativos o, en su caso, las actuaciones a realizar resulten incompatibles con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva al acceso

y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

Artículo 5. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad.

Los elementos que se consideran en esta Ordenanza para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad se clasifican en:

- a) Ascensores.
- b) Elementos para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras verticales o inclinadas.

Artículo 6. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles. Criterios generales.

El orden de prevalencia en la instalación de los elementos para la mejora de la accesibilidad es el establecido en el documento de apoyo DA DB SUA/2, "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" o documento que lo sustituya.

1. La solución preferente para adecuar el acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor. Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.
2. Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa en el interior del edificio según las condiciones señaladas en el DB SUA o, al menos, según los parámetros establecidos en el Documento de Apoyo DA DB SUA/2.
3. Cuando no sean posibles las soluciones fijadas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical para permitir desenvolvimiento a personas con movilidad reducida y a usuarios de silla de ruedas.
4. En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se puede considerar como segunda opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora inclinada o salvaescaleras, siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.
5. El uso de plataformas elevadoras verticales y plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras se considera apropiado para salvar pequeños desniveles no mayores a una planta en los que no exista un tráfico intenso de personas.
6. Con independencia del sistema de elevación elegido, siempre se deben disponer escaleras como recorrido alternativo al mecánico.

7. Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones en el interior de la parcela del edificio se pueden plantear en el exterior de la misma, si es de aplicación el supuesto de ocupación del dominio público siempre que se dispongan las medidas necesarias para que no se produzcan situaciones de riesgo con el resto de peatones.

8. En las intervenciones en las que se construya una rampa o se instale una plataforma elevadora vertical o inclinada para la mejora de la accesibilidad del edificio, se pueden admitir las reducciones establecidas en el documento de apoyo DA DB SUA/2 y el Documento Reconocido DRB 13/17, siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Sección 1ª. Condiciones de la instalación de ascensores.

Artículo 7. Modificación de ascensores existentes.

Cuando se modifiquen los ascensores en edificios existentes para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificio existentes, sus características deben aproximarse todo lo que sea posible a las características descritas en el CTE DB SUA y en las normas UNE EN 81-70 y UNE EN 81-92 vigentes y, si esto no fuera posible, a las condiciones establecidas en el documento de apoyo DA DB SUA/2 y el Documento Reconocido DRB 13/17. Esta modificación deberá completarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles con el fin de eliminar todas las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.

Artículo 8. Emplazamiento de ascensores en edificios existentes.

1. El emplazamiento de ascensores en edificios de vivienda colectiva existentes que carezcan de éste se realizará conforme al siguiente orden atendiendo a criterios que ofrecen menor dificultad para su ejecución:

- a. Ascensor en zonas comunes interiores.
- b. Ascensor en patios interiores.
- c. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
- d. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

En cualquiera de los casos, en la solicitud de licencia se deberá justificar la elección de la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del inmueble objeto de la instalación.

Artículo 9. Instalación de ascensor en zonas comunes interiores.

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en las zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta. La afección a elementos privativos se registrará por lo dispuesto en la normativa reguladora de Propiedad Horizontal y en la normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.

2. Se trata de la instalación preferente, no obstante, se entenderá que no es posible la instalación del ascensor en zonas comunes interiores en los siguientes casos debidamente justificados:

- Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o huecos de escalera.
- Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE y sus documentos de apoyo.
- Cuando afecte a elementos o espacios objeto de protección.

3. En la instalación de este ascensor deberán respetarse las condiciones siguientes:

a) El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio y, siempre que sea posible, el acceso a la cabina se realizará a través de itinerarios practicables.

Quando el edificio disponga de cubierta transitable de uso común, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

b) La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura igual o superior a la exigible en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, de accesibilidad y de habitabilidad con las tolerancias permitidas en el Documento de Apoyo DA DB SUA/2 y en el Documento Reconocido DRB 13/1 o legislación que se encuentre en vigor. Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

c) Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación y ventilación de la escalera y de las zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo de las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante la incorporación de soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

Artículo 10. Instalación de ascensores en patios interiores.

Quando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en un patio interior, siempre que se garantice técnicamente en el proyecto que no incide negativamente en las condiciones básicas de iluminación y ventilación naturales

según la normativa de aplicación, Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell, de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio así como a las condiciones de seguridad de las viviendas y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Siempre que sea posible, el acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación y desde el nivel del zaguán y de cada planta de las viviendas. En cualquier caso, la instalación del ascensor deberá garantizar el paso al patio existente para labores de mantenimiento si fuera necesario.
- b) Se garantizarán las condiciones mínimas de ventilación e iluminación de la escalera.
- c) El proyecto deberá reflejar la posición de todas las ventanas que ventilan o iluminan a través del patio 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 con la excepción de baños, aseos, pasillos y trasteros, la situación del ascensor será tal que la distancia desde el paramento en que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia:

- i) Cuando las luces rectas sean inferiores a 2,00 metros y se trate de locales habitables distintos de cuartos de baño o aseos, se deberá modificar la posición de los huecos afectados mediante la apertura de nuevos huecos o mediante la ampliación de los existentes de modo que se garantice las condiciones de iluminación y ventilación de la normativa de aplicación.
- ii) Cuando las luces rectas sean inferiores a 2,00 metros, y se trate de cuartos de baño o aseos que tengan un sistema de ventilación mediante shunts u otros sistemas, el cerramiento del ascensor se construirá con un material continuo transparente, vidrio templado con lámina de butiral, que permita el paso de la luz e impida que se puedan introducir objetos o extremidades en el hueco.

En el caso de patios de gran dimensión, se podrá autorizar la instalación de un ascensor siempre y cuando la superficie resultante del patio sea equivalente a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva en función del tipo y que resulten luces rectas libres de obstáculos no inferiores a 2,00 metros.

- d) Los ascensores deberán ser instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de inmisión sonora en las viviendas que no supere los límites establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica o legislación que se encuentre en vigor y el CTE DB HR o normativa que la sustituya. El cumplimiento de dichas condiciones acústicas deberá ser acreditado con un Certificado de cumplimiento de las condiciones acústicas establecido en las ordenanzas de edificación.

e) En el caso de que exista más de un zaguán en el mismo edificio o se trate de un conjunto de edificios, o el zaguán al que se pretenda dar acceso sea parte de un conjunto de edificios contruidos con las mismas características, la solución que se proponga será común para todos los zaguanes en la medida de lo posible.

Artículo 11. Instalación de ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre privado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor ni en el interior del edificio ni en patio interior, o por tratarse de edificación aislada podrá autorizarse la instalación del mismo adosada a la fachada del edificio ocupando la parcela del mismo, pudiendo ocupar la distancia mínima a lindes o a viales, y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

- a) El acceso al ascensor se realizará a través de un itinerario accesible.
- b) Se situará a una distancia de las ventanas tal que no produzca interferencias de luces rectas en los huecos de las ventanas existentes en la fachada del edificio, además, se deberá justificar técnicamente en el proyecto que no incide negativamente en las condiciones básicas de iluminación y ventilación naturales según la normativa de aplicación, Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell.
- c) La solución adoptada deberá estar formalmente integrada en la fachada del edificio en lo referente a forma, dimensiones y materiales empleados.
- d) Deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales establecidos en los elementos comunes y que no se menoscaba la accesibilidad a las edificaciones y a los locales situados en los bajos del edificio ni por los usuarios ni por los vehículos de emergencias.
- e) No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas que sean visibles desde la vía pública, debiéndose instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en fachada. Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas pluviales de cubierta a las bajantes del edificio o a las propias de la instalación que se deberán conectar a la red de saneamiento general del inmueble.
- f) Los ascensores deberán ser instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de inmisión sonora en las viviendas que no supere los límites establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica o legislación que se encuentre en vigor y el CTE DB HR o normativa que la sustituya. El cumplimiento de dichas condiciones acústicas deberá ser acreditado por un

Certificado de cumplimiento de las condiciones acústicas establecido en las ordenanzas de edificación.

Artículo 12. Instalación de ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre público.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, con las siguientes condiciones:

1. Se debe justificar fehacientemente la inviabilidad técnica y económica de otro emplazamiento dentro del inmueble.
2. Además del cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el artículo 11 para la instalación de ascensores en el exterior del edificio, se deberá justificar el estricto cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa que establece las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que se encuentre en vigor, actualmente la Orden VIV/561/2010, en el espacio público en el que pretenda ser instalado.
3. En el caso de que la instalación propuesta afectara a infraestructuras situadas en el dominio público, para cuya verificación será preceptiva la emisión de los informes sectoriales previos de las empresas suministradoras de los diferentes servicios públicos y redes de infraestructuras, deberá modificarse su trazado asumiendo los propietarios del edificio los costes de las obras necesarias para ello.

Las obras de ejecución que sea necesario realizar tales como pavimentación, bordillos, tapas de registro, formación de alcorques, espacios ajardinados, farolas, etc. así como reposición de mobiliario urbano se realizarán con materiales de características idénticas a los existentes, debiéndose cumplir la normativa municipal al respecto.

Sección 2ª. Condiciones de la instalación de elementos para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras verticales o inclinadas.

Artículo 13. Emplazamiento de elementos para mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras verticales o inclinadas.

En el caso de que no sea posible la mejora de la accesibilidad actuando sobre el ascensor existente o con la instalación de un elemento nuevo según los artículos anteriores, se podrán instalar los otros elementos señalados para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles conforme al orden establecido posteriormente y siempre con la intención de satisfacer las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación y atendiendo a los criterios de flexibilidad y tolerancias que se pueden aplicar a las construcciones existentes señalados en los documentos DA DB-SUA/2, "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios

existentes" y en el Documento Reconocido DRB 13/17 (Decreto 132/2006 del Consell) "Guía de mejora de la accesibilidad en edificios de vivienda existente, o documentos del mismo carácter que los sustituyan. El orden de prevalencia es el siguiente:

- a. Construcción de rampa o instalación de plataforma elevadora en zonas comunes interiores.
- b. Construcción de rampa o instalación de plataforma elevadora en espacio libre privado.
- c. Construcción de rampa o instalación de plataforma elevadora sobre dominio público.

En cualquiera de los casos, en la solicitud de licencia se deberá justificar la elección de la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del inmueble objeto de la instalación.

Las condiciones que se deben cumplir para la construcción o instalación de los diferentes elementos son las mismas que las establecidas para los ascensores en zonas comunes interiores, en espacio libre privado y sobre dominio público.

Sobre dominio público únicamente se permitirá la construcción de rampas y la instalación de plataformas elevadoras verticales con un tratamiento exterior similar a un ascensor. Las rampas se considerarán como elementos de urbanización y, por tanto, estarán sujetas al cumplimiento estricto de las condiciones impuestas en la normativa que establece las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que se encuentre en vigor, actualmente la Orden VIV/561/2010, en el espacio público en el que pretenda ser instalado. El mantenimiento de este elemento así como la responsabilidad de su mantenimiento, protección y vigilancia será por cuenta del inmueble al que presta acceso.

Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble no podrán menoscabar las condiciones previas de aproximación de los vehículos de emergencias al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

Capítulo III. Tramitación.

Artículo 14. Tramitación.

Las solicitudes de autorización para la instalación de elementos para mejora de la accesibilidad recogidos en la presente ordenanza se tramitarán de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Para los elementos que se instalen en el interior del edificio, desarrollados en los artículos 9 y 13^a) de esta Ordenanza, se deberá presentar la documentación correspondiente a una Declaración Responsable de Obras tal y como se establece en el artículo 214. b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, con la documentación que se requiere en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Licencias Urbanísticas y otros actos urbanísticos municipales.

Una vez terminadas las obras, se deberá presentar Certificado Final de Obra junto con la acreditación del cumplimiento de las condiciones acústicas requerido, en su caso.

2. En el caso de ascensores que se instalen en patios interiores, desarrollados en el artículo 10 de esta Ordenanza, se deberá solicitar Licencia de Obras por tratarse de la implantación de una instalación nueva tal y como se establece en el artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, para lo cual deberá presentar un proyecto de edificación realizado por técnico competente visado por el correspondiente colegio profesional, justificando todas las condiciones señaladas en el mencionado artículo 10.

El proyecto deberá incluir documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y locales que abran huecos al patio a fin de verificar la incidencia en las condiciones de iluminación y ventilación de dichas viviendas.

Una vez terminadas las obras, se deberá presentar Certificado Final de Obra junto con la acreditación del cumplimiento de las condiciones acústicas requerido, en su caso.

3. En el caso de que se trate de elementos que se instalen en espacio libre privado, desarrollados en los artículos 11 y 13.b) de esta Ordenanza, se deberá solicitar Licencia de Obras por tratarse de la implantación de una instalación nueva tal y como se establece en el artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en el caso de tratarse de ascensores. En el caso de rampas, se considerará como un elemento de urbanización interior siendo suficiente la presentación de la documentación correspondiente a Declaración Responsable de Obras realizado por técnico competente en el que debe incluir un plano de planta de parcela en el que se grafien los recorridos peatonales y rodados existentes.

En el caso de ascensores, se deberá presentar un proyecto de edificación realizado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, justificando todas las condiciones señaladas en el mencionado artículo 11 además de lo siguiente:

Plano de emplazamiento en la parcela grafiando los recorridos peatonales y/o rodados que puedan verse afectados y acotando las distancias a lindes y a otros edificios.

Documentación gráfica en la que se refleje la distribución de las viviendas que abran huecos en el entorno más inmediato al ascensor con el objeto de verificar la incidencia en las condiciones de iluminación y ventilación de dichas viviendas.

Un alzado completo del edificio recogiendo el tratamiento formal de la caja del ascensor.

Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno.

Una vez terminadas las obras, se deberá presentar Certificado Final de Obra junto con la acreditación del cumplimiento de las condiciones acústicas requerido, en su caso.

4. Los elementos desarrollados sobre dominio público, desarrollados en los artículos 12 y 13.c) de esta Ordenanza, se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ordenanza.

Artículo 15. Tramitación de elementos desarrollados sobre dominio público.

Las solicitudes de autorización para la instalación de elementos para mejora de la accesibilidad desarrollados sobre dominio público recogidos en la presente ordenanza se tramitarán de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La autorización de cualquier instalación estará supeditada a la presentación ante el Ayuntamiento y a su aprobación de un estudio previo individualizado que estudie el caso y justifique el cumplimiento de los aspectos recogidos en la presente Ordenanza.

El estudio previo que se presente al Ayuntamiento deberá estar redactado por técnico competente y contendrá, como mínimo, lo siguiente:

- Una memoria descriptiva que incluya un estudio fehaciente de la imposibilidad de plantear una solución en el interior del edificio o en espacios comunes interiores siguiendo la jerarquía establecida en el documento DA DB SUA 2 cuantificando cada una de ellas.
- Una relación de los servicios e infraestructuras afectadas acompañada de documentación gráfica donde se grafien las redes, arquetas, pozos de registro, etc. Para ello, deberán haberse puesto en contacto, previamente, con las compañías suministradoras.
- Propuesta de actuación con justificación y verificación del cumplimiento de la presente Ordenanza y de las normas de accesibilidad de los elementos de urbanización según la normativa vigente, en la actualidad Orden VIV/561/2010.
- Reportaje fotográfico del estado actual.
- Documentación complementaria que el técnico redactor considere necesaria para la total comprensión de la propuesta.
- Documentación gráfica conteniendo:
 - Plano de situación.
 - Plano de infraestructuras y servicios urbanos actuales y modificados.
 - Plano de ubicación propuesta actual y modificada.
 - Plano de alzado y sección actual y propuesta de todo el edificio o conjunto de edificios donde se perciban los materiales de acabado del elemento proyectado.
 - Planos con la distribución de las viviendas que abran huecos en el entorno más inmediato al elemento a instalar con el objeto de verificar la incidencia en las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad de dichas viviendas.

Los planos complementarios que el técnico redactor estime necesarios.

El Ayuntamiento informará el estudio previo presentado que, de forma motivada, podrá rechazar discrecionalmente si considera que no se justifica fehacientemente la solución propuesta o si considera que se menoscaba la funcionalidad del espacio público. En cualquiera de los casos, el Ayuntamiento podrá proponer al promotor otra solución distinta a la presentada que considere más adecuada.

Si el informe es favorable, el Ayuntamiento someterá a información pública la solución propuesta por un plazo no inferior a 20 días naturales para que todas las personas interesadas puedan manifestar su opinión. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento decidirá si aprueba o no el estudio previo presentado.

La aprobación por parte del Ayuntamiento del estudio previo presentado a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia de obra que se deberá solicitar posteriormente o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de la normativa de aplicación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente respecto de las citadas autorizaciones y licencias. Tendrá una vigencia de 1 año durante el cual se deberá solicitar la oportuna licencia de obra.

La solución que se adopte será vinculante para todo el conjunto edificatorio y, por ello, el modelo que se defina para la primera instalación que se acometa se hará extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del conjunto.

El plazo para la aprobación o rechazo del estudio previo será de dos meses. Una vez transcurrido este plazo, si no se hubiera dictado resolución expresa aprobando el estudio previo presentado, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

2. Una vez obtenida la aprobación del estudio previo deberá solicitarse licencia de obras aportando para ello la documentación propia de una obra de nueva planta de la actuación que se proponga y que contendrá, como mínimo:

- Proyecto de edificación (ejecución) redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que incluirá el estudio previo realizado.
- Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplarán la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta en el espacio público y en las redes de servicio.
- Reportaje fotográfico del edificio y su entorno.

En la tramitación del expediente de licencia de obras siempre se recabarán los informes del área de movilidad y del resto de las áreas que se vean afectadas por la actuación.

3. Para la obtención del título que habilite la ocupación y utilización de bienes de dominio público, el Ayuntamiento instruirá el oportuno expediente una vez conste el informe técnico favorable en el expediente para otorgar la correspondiente licencia urbanística.

4. No se podrá conceder la licencia urbanística sin que previamente se haya otorgado el título que autorice la ocupación y el aprovechamiento de los bienes de dominio público necesarios para llevar a cabo los actos de mejora de la accesibilidad.

5. La resolución administrativa de concesión de licencia contendrá en el mismo acto los siguientes pronunciamientos:

a) Un pronunciamiento sobre la ocupación y el disfrute del dominio público por el período autorizado.

b) Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.

6. Una vez terminadas las obras, se deberá presentar Certificado Final de Obra junto con la acreditación del cumplimiento de las condiciones acústicas requerido, en su caso, así como informe de las compañías suministradoras en las que quede constancia de la idoneidad de las obras de urbanización ejecutadas.

Artículo 16. Imposibilidad de instalación.

Serán objeto de denegación, con carácter general, las propuestas que incumplan la normativa vigente, las que no sean alternativas viables en aplicación de dicha normativa o que no aporten soluciones satisfactorias respecto a las condiciones siguientes:

Condiciones mínimas de elementos de circulación de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación.

Condiciones mínimas de seguridad contra incendios según lo establecido en la normativa de aplicación.

Integración en el edificio y su entorno según lo dispuesto en esta ordenanza.

Estricto cumplimiento de lo establecido en la normativa de accesibilidad de los espacios públicos urbanizados vigente, en la actualidad la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en lo referente a itinerarios peatonales accesibles, obras e instalaciones, zonas de aparcamiento de vehículos, pavimentos, jardinería y mobiliario urbano. No se admitirán soluciones que supongan una merma en la calidad del espacio público existente.

Asimismo, tampoco se admitirán aquellas propuestas que no justifiquen fehacientemente que no resulta viable técnica o económicamente la instalación de los elementos para mejora de la accesibilidad en espacio privado. Para ello, se tendrá en cuenta el artículo 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto a la consideración de carga desproporcionada o ajuste razonable.

Disposición Adicional.

Toda remisión específica y concreta de esta Ordenanza a cualquier precepto, norma sectorial, documento de apoyo o documento reconocido, se entenderá respecto de aquel que, en el futuro, sustituya a la referida y se encuentre en vigor.

Disposición Transitoria.

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

Disposición Final.

Cumplidos los trámites prevenidos en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y resto de concordantes, publicado el texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, la presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del mencionado texto íntegro.

Puçol, Mayo de 2018.

