

# MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN



Con la colaboración de







## ÍNDICE: MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Definiciones
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Participación ciudadana
- Artículo 5. Ayudas y bonificaciones

#### TÍTULO II: DEBER DE CONSERVACIÓN

- Artículo 6. Alcance del deber
- Artículo 7. Obligados
- Artículo 8. Límites del deber
- Artículo 9. Control del deber

#### TÍTULO III: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

##### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

- Artículo 10. Objeto
- Artículo 11. Ámbito de aplicación
- Artículo 12. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos

##### **CAPÍTULO II. Obras e instalaciones para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad**

- Artículo 13. Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes
- Artículo 14. Ajustes razonables en materia de accesibilidad
- Artículo 15. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad

##### **• SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras**

- Artículo 16. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: exigencias técnicas para rampas y plataformas elevadoras
- Artículo 17. Colocación de rampas y plataformas elevadoras
- Artículo 18. Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada



## • SECCIÓN II. Ascensores: condiciones generales para su implantación en edificios existentes e incidencia en otras condiciones de la edificación

Artículo 19. Emplazamiento de los nuevos ascensores en edificios existentes

Artículo 20. Condiciones de accesibilidad y criterios generales para la instalación de nuevos ascensores

Artículo 21. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad estructural (DB SE)

Artículo 22. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de protección frente al ruido (DB HR)

Artículo 23. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación e iluminación de escaleras y el acceso a patios

Artículo 24. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación, iluminación y vistas de dependencias vivideras

Artículo 25. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y en los elementos de circulación: pasillos y escaleras

Artículo 26. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad en caso de incendio (DB SI)

## • SECCIÓN III. Instalación de ascensores en el interior del edificio y en patio interior

Artículo. 27. Instalación del ascensor en el interior del edificio

Artículo. 28. Instalación del ascensor en patio interior

## • SECCIÓN IV. Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios

Artículo 29. Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio

Artículo 30. Condiciones particulares que deben cumplir las torres de ascensores

Artículo 31. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas

## CAPÍTULO III. Tramitación y procedimiento

Artículo 32. Procedimiento general

Artículo 33. Solicitud. Documentación requerida

Artículo 34. Tramitación, informes y alternativas técnicas

Artículo 35. Resolución administrativa

Artículo 36. Efectos del otorgamiento de las autorizaciones

Artículo 37. Inicio de las obras

Artículo 38. Inspección y supervisión de las obras e instalaciones

## CAPÍTULO IV. Actuaciones mediante expropiación

Artículo 39. Justificación de la expropiación

Artículo 40. Consulta al Ayuntamiento

Artículo 41. Solicitud de expropiación

Artículo 42. Contenido del proyecto expropiatorio

Artículo 43. Tramitación del expediente de expropiación

Artículo 44. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia



## **TÍTULO IV: EFICIENCIA ENERGÉTICA**

Artículo 45. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 46. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y cambios de uso

Artículo 47. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de contratación pública

Artículo 48. Intervenciones en la envolvente de los edificios existentes (medidas pasivas)

Artículo 49. Intervenciones para la renovación, adecuación e implantación de instalaciones (medidas activas)

Artículo 50. Iluminación de espacios comunes

Artículo 51. Iluminación y ventilación en patios interiores

Artículo 52. Medidas de flexibilización y fomento de la eficiencia energética en las edificaciones existentes

## **TÍTULO V: PROCEDIMIENTO**

Artículo 53. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones

Artículo 54. Ordenación y gestión de las actuaciones

Artículo 55. Acuerdo administrativo de delimitación de ámbito

Artículo 56. Licencias

Artículo 57. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa

## **TÍTULO VI: CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN Y RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I. Cumplimiento, control, verificación e inspección**

Artículo 58. Cumplimiento

Artículo 59. Control, verificación e inspección

Artículo 60. Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 61. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 62. Actuaciones inmediatas y urgentes

### **CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación**

Artículo 63. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación

Artículo 64. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún tipo de protección

Artículo 65. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos

Artículo 66. Obligados

Artículo 67. Iniciación del procedimiento

Artículo 68. Informe técnico municipal

Artículo 69. Trámite de audiencia y propuesta de resolución

Artículo 70. Resolución

Artículo 71. Verificación del cumplimiento

Artículo 72. Incumplimiento



## **CAPÍTULO III. Régimen disciplinario**

Artículo 73. Infracciones y Sanciones

Artículo 74. Responsabilidad

## **CAPÍTULO IV. Ejecución subsidiaria y expropiación**

Artículo 75. Disposiciones comunes a la ejecución subsidiaria y la expropiación

Artículo 76. Ejecución subsidiaria

Artículo 77. Expropiación

**Disposición adicional única. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección**

**Disposición derogatoria única. Normas derogadas**

**Disposición final primera. Entrada en vigor**

**Disposición final segunda. Competencia**

**ANEXO: DEFINICIONES**



## MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las recientes modificaciones operadas en materia urbanística y, en concreto, en la edificación en nuestro país han venido a poner de manifiesto la necesidad de llevar a cabo actuaciones que posibiliten la realización de intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como mecanismo para hacer efectivo, para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Frente a otros ámbitos urbanísticos a los que la legislación ya venía dando respuesta, se han evidenciado en los últimos años las carencias que la misma mostraba con respecto a las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En respuesta a dicha situación, la reciente aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como la modificación que la misma lleva a cabo del Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, han contribuido a culminar un proceso evolutivo de modelo urbanístico, tendente a mejorar la calidad de la edificación y a promover la innovación y la sostenibilidad, atendiendo a las exigencias de una mayor calidad de vida y de sostenibilidad ambiental, social y económica de los procesos edificatorios, urbanizadores y rehabilitadores.

Como consecuencia de la nueva realidad normativa, y en respuesta a la cambiante realidad social, surge la necesidad, por parte de los municipios, de adecuar su normativa para dar cumplimiento a las obligaciones de mantener los edificios en condiciones adecuadas de conservación, accesibilidad y ahorro energético. En este sentido, en el ejercicio de las competencias legalmente atribuidas al **Excmo. Ayuntamiento de \*\*\***, se hace necesaria la aprobación de esta Ordenanza municipal sobre rehabilitación de edificios que recoja y de cumplimiento a los nuevos requisitos y exigencias que establece la legislación en la materia.

La presente Ordenanza se compone de seis Títulos. El primero de ellos contiene las Disposiciones Generales de esta Ordenanza.

El Título II contiene la regulación básica del deber de conservación que parte de la concepción recogida en la reciente modificación operada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo por la antes citada Ley 8/2013. De acuerdo con dicha normativa, y la exposición de motivos de la Ley 8/2013, se contempla, en primer lugar, la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento.



Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora».

Tal y como se recoge en la normativa aludida, la modificación normativa operada, y la presente Ordenanza, no imponen, por tanto, nuevas obras de conservación de inmuebles, ya que el deber de conservación ha tenido y sigue teniendo los mismos contenidos que ahora observa el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo.

El Título III contiene la regulación de las actuaciones en materia de accesibilidad. El envejecimiento del parque de viviendas en altura construido con ausencia de instalaciones tan básicas como el ascensor, o la existencia de barreras arquitectónicas en los elementos comunes y privativos de numerosos edificios, hace necesario la adopción de disposiciones normativas por todas las Administraciones con competencias en la materia para dar cumplimiento a los nuevos requerimientos que recoge la normativa en la materia y, en particular, la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y el 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.

Por ello, en línea con el proceso normativo expuesto a nivel nacional e internacional, se ha dedicado el Título III de la presente Ordenanza a regular los criterios, las condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales aplicables a las intervenciones encaminadas a adecuar los edificios existentes de uso residencial de vivienda colectiva a las condiciones básicas de accesibilidad o a realizar en ellos los ajustes razonables obligatorios en dicha materia, en particular la instalación de rampas, ascensores y otros medios mecánicos de elevación.

El Título IV de la presente Ordenanza se ocupa de promover la implementación de medidas de diseño, ahorro, eficiencia energética y utilización de energías renovables en los edificios, instalaciones y construcciones existentes, ya sean estos de titularidad pública o privada. No son pocos los problemas que comienzan a afectarnos, en mayor o menor medida, tales como el calentamiento global del planeta, el cambio climático, la desertización y las emisiones contaminantes, entre otros. Estos problemas que acechan a la población mundial, presente y futura, traen en gran parte origen en la creciente demanda energética.

El 25 de octubre de 2012 se aprobó la Directiva 2012/27/UE de Eficiencia Energética, que modifica las anteriores directivas que ahondaban en la urgente trasposición de normas que fomentasen el ahorro energético en los edificios, haciendo hincapié en el aislamiento, orientación y control de consumo energético y de agua, así como en la obligación de contar con un certificado energético tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes cuando se vendan o alquilen. Además de las competencias estatales y autonómicas en la materia, no cabe duda de que los Ayuntamientos deben jugar su propio papel en la consecución de tales objetivos.

Por su parte, los Títulos V y VI contienen, respectivamente, la regulación relativa al procedimiento de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas, así como el régimen relativo al cumplimiento, control, inspección y régimen de infracciones y sanciones de las exigencias contenidas en esta Ordenanza.



## MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN

---



En síntesis, la presente Ordenanza de Rehabilitación pretende actualizar y extender a todo tipo de edificaciones criterios coherentes y de calidad en la rehabilitación, situarla en el marco normativo que le es propio, recoger de manera sistemática las actuaciones que procedan para controlar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, favorecer las graves carencias en materia de accesibilidad de muchos edificios, contribuir a paliar los efectos indeseables de los altos consumos energéticos y sus consecuencias, así como a realizar un acercamiento de los modelos de gestión y tramitación a las necesidades básicas de los ciudadanos de este municipio.



## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto**

Esta Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones y el procedimiento a través del cual se garantiza el cumplimiento del deber de conservación y, en particular, autorizar las intervenciones que tengan el carácter de obras y trabajos de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas en suelo urbano, así como dar cumplimiento a las medidas que permitan mejorar la eficiencia energética de los edificios, instalaciones y construcciones y facilitar el acceso y la utilización de los mismos conforme a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, de acuerdo con lo exigido por la legislación aplicable.

### **Artículo 2. Definiciones**

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, los términos relacionados en la misma se entenderán de conformidad con la definición que se recoge en el Anexo de la presente Ordenanza.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación**

La presente Ordenanza resultará de aplicación en el ámbito territorial de este municipio, tanto a los edificios, instalaciones y construcciones existentes en ámbito urbano, como a los elementos de urbanización que resulten afectados por las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas.

### **Artículo 4. Participación ciudadana**

1. Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su municipio mediante la personación en los procedimientos, siempre que se garantice lo establecido en la normativa en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.
2. El Ayuntamiento de \*\*\* articulará las medidas para la colaboración con las asociaciones vecinales en aquellos supuestos en los que la problemática lo haga aconsejable.

### **Artículo 5. Ayudas y bonificaciones**

1. Para facilitar el cumplimiento de los deberes, obligaciones y procedimientos contemplados en esta Ordenanza podrán establecerse, en su caso, las siguientes medidas:



- a. Ayudas públicas a través de las actuaciones subvencionables acogidas a los programas que convoque el Ayuntamiento de \*\*\*, de conformidad con las bases reguladoras que a su efecto se contemplen en la correspondiente Ordenanza.
  - b. Bonificaciones, en los términos que, en su caso, se contemplen en la legislación aplicable y ordenanzas fiscales.
2. Las bonificaciones fiscales que pudieran reconocerse en las ordenanzas fiscales municipales tenderán, con carácter preferente, a favorecer las acciones que supongan una mejora de las condiciones exigibles en la normativa técnica de la edificación y la presente Ordenanza, conlleven la rehabilitación de edificios e instalaciones térmicas o supongan una innovación tecnológica evidente.
3. Con los fines previstos en este artículo, el Ayuntamiento de \*\*\* fomentará la máxima coordinación posible entre las distintas Administraciones Públicas con competencias en la materia, así como con los organismos públicos cuya aportación de datos sea necesaria, para formalizar las solicitudes al régimen de ayudas y bonificaciones en cada momento disponibles.

NOTA: Valorar por el Ayuntamiento la inclusión de ayudas para asesoría técnica y asesoría jurídica, en función de los recursos económicos con los que cuente<sup>1</sup>.

---

1. Se plantea como posible redacción la siguiente:

*“Junto con el régimen de ayudas públicas y bonificaciones, el Ayuntamiento promoverá un régimen de ayudas de asesoría técnica y de asesoría general.*

*La asesoría técnica sobre la edificación previa a la rehabilitación consistirá en la emisión de informes técnicos con indicación de las obras o actuaciones de rehabilitación que se estimen necesarias para acceder a las ayudas económicas o aquellas otras que resulten aconsejables en función del estado del edificio o de la vivienda.*

*Las ayudas de asesoría general consistirán fundamentalmente, en el asesoramiento sobre la aplicación de la presente Ordenanza y sobre el campo jurídico y técnico en que se resuelve la actividad rehabilitadora, incluyendo las medidas a implantar en accesibilidad y eficiencia energética.*

*Esta asesoría se podrá solicitar, tanto verbalmente como por escrito, por cualquier persona interesada, ante el Servicio de Información y Atención al Ciudadano de este Ayuntamiento. Se incluye en este punto la posibilidad de consulta previa relativa a conocer expresamente las ayudas concretas y bonificaciones a las que, en cada momento, podría tener acceso en función del tipo de intervención que se pretenda acometer, así como otras ayudas de otras Administraciones a las que también pudiera optarse. Esta información, verbal o por escrito, tendrá carácter meramente informativo y, en ningún caso, tendrá carácter vinculante.”*



## TÍTULO II: DEBER DE CONSERVACIÓN

### **Artículo 6. Alcance del deber**

1. El deber legal de conservación comprende la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que son:
  - a. De funcionalidad:
    - i. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
    - ii. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
    - iii. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
    - iv. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.
  - b. De seguridad:
    - i. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
    - ii. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
    - iii. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
  - c. De habitabilidad:
    - i. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
    - ii. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
    - iii. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.



- iv. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

El deber de conservación también incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento histórico.

Finalmente, también forman parte del deber de conservación, las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Estas últimas pueden consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE). En tales casos, la Administración deberá fijar, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

La determinación de las obras adicionales ordenadas por los motivos anteriormente citados, se llevará cabo por el Ayuntamiento, que lo fijará, dependiendo del caso concreto, mediante la aprobación de la delimitación de un ámbito o por medio de la identificación de la actuación aislada que corresponda.

### Artículo 7. Obligados

Están obligados al cumplimiento del deber de conservación:

- a. Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación.
- b. Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
- c. Las Administraciones Públicas, cuando las obras de conservación afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando estas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

### Artículo 8. Límites del deber

El límite del deber legal de conservación se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.



Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios hasta dicho límite y si lo rebasaren para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la Administración que las ordene en la cuantía que exceda de dicho deber. El límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

### **Artículo 9. Control del deber**

1. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.
2. Las Administraciones adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan, entre otras, situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.
3. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.
4. El control del deber de conservación corresponde a las Administraciones Públicas de conformidad con el procedimiento establecido en esta Ordenanza.
5. Con el objeto de asegurar el cumplimiento del deber de conservación se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios de conformidad con lo establecido por los artículos 60 y 61 de esta Ordenanza.
6. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de no ejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de esta, en los términos previstos en la presente Ordenanza.



## **TÍTULO III: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD**

**NOTA:** El presente Título contiene previsiones que podrían exigir modificar el instrumento de planeamiento y, en su caso, determinada normativa urbanística.

### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

#### **Artículo 10. Objeto**

Este Título regula los criterios, las condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales aplicables a las intervenciones encaminadas a adecuar los edificios existentes de uso residencial de vivienda colectiva a las condiciones básicas de accesibilidad o a realizar en ellos los ajustes razonables obligatorios en dicha materia, en particular la instalación de rampas, ascensores y otros medios mecánicos de elevación.

Asimismo, se establecen los criterios y la metodología de actuación mediante expropiación forzosa para aquellos supuestos que, ajustándose a lo previsto en la legislación vigente en materia de accesibilidad, se deduzcan de su respectiva legislación en materia urbanística. También se considera la posibilidad de ocupar el dominio público en aquellos casos excepcionales en que tal necesidad quede acreditada.

#### **Artículo 11. Ámbito de aplicación**

1. Este Título es de aplicación, con carácter general, a todos los edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, y en particular, a todos los proyectos para nuevas instalaciones de ascensores o de mejora de la accesibilidad que se acometan en los mismos.

A los efectos de este Título, se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras sea anterior al 12 de septiembre de 2010, conforme a la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Los edificios cuya licencia sea posterior a dicha fecha deberán cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma, por lo que no podrán acogerse a una adecuación de dichas condiciones que se limite únicamente a aquello que sea susceptible de ajustes razonables.

A los mismos efectos, se considera edificio de tipología residencial de vivienda colectiva el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

2. Los edificios que, por razón del planeamiento urbanístico, queden en situación de fuera de ordenación, o bien sean disconformes con el planeamiento, o bien resulten preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada, podrán acogerse a lo previsto en este Título, si bien la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble o sus elementos privativos no será considerada en una eventual expropiación.



3. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Título, las obras de nueva edificación y aquellas de intervención total o parcial que alteren la configuración arquitectónica de los edificios o que supongan una modificación sustancial de la disposición de los elementos comunes de circulación, para las cuales será de aplicación lo establecido en el CTE para este tipo de actuaciones.
4. También quedan excluidos expresamente del ámbito de aplicación los edificios existentes de usos y tipologías diferentes a la residencial de vivienda colectiva.

### Artículo 12. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

1. Las obras e instalaciones para la adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad incluidas con carácter general dentro del ámbito de aplicación del presente Título están excluidas del cómputo de edificabilidad y de ocupación, y en particular la instalación de rampas, plataformas elevadoras y ascensores, y por tanto podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el correspondiente planeamiento.

A efectos de este Título, se considerará el ascensor como un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dada su funcionalidad y carácter de servicio comunitario.

Si bien las instalaciones y obras expresamente dedicadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad no se incluyen en el cómputo de la superficie edificable de la parcela, aquellas otras que conlleven un incremento del aprovechamiento lucrativo materializado solo serán autorizadas si tal incremento fuera urbanísticamente factible.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos como rampas o plataformas elevadoras, 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 para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, se permite que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de alineaciones, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública.
3. En el caso de instalación de ascensores en patios interiores, se permite una reducción de la dimensión mínima del patio resultante que estuviese establecida con carácter general por la normativa urbanística de acuerdo con el artículo 28 de esta Ordenanza.
4. En el caso de la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, y siempre y cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, estas no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, no suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan y tampoco son de aplicación a ellas las condiciones de posición de la edificación establecidas en el planeamiento urbanístico. También se permite que, excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la normativa urbanística, pueda ocuparse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas establecidas.





5. Cuando sea necesario demoler y rehacer la caja de escaleras para evitar la existencia de escalones entre el desembarco del ascensor y cada una de las plantas de vivienda, se asimilarán los espacios estrictamente necesarios para ello junto a la torre de ascensores a efectos de eximirlos del cómputo de edificabilidad, ocupación, distancias a linderos y posición de la edificación en la parcela.
6. La autorización para ocupar la vía pública con elementos que excedan los términos establecidos en los apartados anteriores requerirá la tramitación del instrumento de planeamiento correspondiente en el que se efectúe la ordenación de volúmenes y se justifique el interés público de la transformación del conjunto. En particular, no es admisible la instalación de ningún cuarto de máquinas en planta baja que suponga un incremento de ocupación ni afecte a la solución de la accesibilidad del edificio.
7. Con excepción de las salvedades que expresamente se citan en este Título, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación, en particular la normativa urbanística vigente en cada caso.

### **CAPÍTULO II. Obras e instalaciones tendentes a adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad**

#### **Artículo 13. Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes**

1. Las condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva son las que establecen 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.
2. Son de aplicación el DB SUA y el DB SI del CTE, así como sus comentarios y documentos de apoyo (DA), que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente. En particular, el DA DB SUA "Ajustes razonables de las condiciones básicas de accesibilidad en edificaciones existentes"<sup>2</sup>.

En adelante el conjunto de estos documentos se denomina CTE y documentos interpretativos.

3. En dichos documentos se establece el marco de flexibilidad y las tolerancias admisibles cuando se interviene en edificación existente.

#### **Artículo 14. Ajustes razonables en materia de accesibilidad**

1. Cuando el estado actual de los edificios existentes no permita satisfacer las condiciones básicas mencionadas en el apartado 1 del artículo anterior, aun considerando las tolerancias

---

<sup>2</sup> En el momento de aprobación de este Modelo de Ordenanza de Rehabilitación, se encuentra pendiente de aprobación y publicación por parte del Ministerio de Fomento el mencionado documento



establecidas, se llevarán a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, exigibles en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

A dichos efectos, 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 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 aquellas 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, en tantos años como permitan los instrumentos de financiación diferida y acreditada a los que la comunidad pueda tener acceso, y una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

2. La fecha límite de cumplimiento de la obligación que se establece en el apartado anterior es el 4 de diciembre de 2017, conforme a la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. En dicha fecha deberán estar finalizadas todas de las actuaciones relativas a accesibilidad exigibles conforme a este Título.
3. Con carácter general, el límite de tolerancia que se establece en el CTE y sus documentos interpretativos para poder considerar que el estado actual de una determinada condición de accesibilidad es admisible es, asimismo, el ajuste que se puede considerar razonable cuando la intervención sea exigible y no sea posible alcanzar la plena adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad.
4. Cuando, aun considerando las tolerancias, resulte urbanística, técnica o económicamente inviable alcanzar el cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos o, en su caso, ello resulte incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a las condiciones básicas de accesibilidad.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

### **Artículo 15. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad**

A los efectos de este Título, los elementos para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad se clasifican en:

- a. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles, incluyendo rampas, plataformas elevadoras verticales e inclinadas (salva-escaleras), y



b. Ascensores.

### • SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras

#### **Artículo 16. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: exigencias técnicas para rampas y plataformas elevadoras**

Los elementos que se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles, tales como rampas y plataformas elevadoras verticales e inclinadas, deben satisfacer las exigencias técnicas que se establecen en el CTE y sus documentos interpretativos.

#### **Artículo 17. Colocación de rampas y plataformas elevadoras**

1. Las rampas y plataformas elevadoras pueden colocarse:
  - a. De forma preferente, en el interior de la edificación, bien sea en zonas comunes o, en caso de que fuese imprescindible, con afección a propiedades particulares, de acuerdo con el régimen de expropiación previsto en el Capítulo IV del Título III siempre y cuando concurren las circunstancias que se determinan en el mismo.
  - b. Cuando la colocación de dichos elementos en el interior del edificio sea inviable técnica o económicamente, o resulte incompatible con el grado de protección del mismo, las personas interesadas podrán solicitar la instalación de estos elementos por el exterior del edificio, ocupando espacios privados de uso público o espacios públicos, quedando sujetas a la pertinente autorización municipal para su ocupación.
2. Toda solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, forma y dimensiones, materiales y colores empleados. Asimismo, debe asegurarse la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

#### **Artículo 18. Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada**

1. La colocación de las rampas, plataformas elevadoras y, en general, de cuantos elementos se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles debe quedar debidamente justificada.
2. Siempre que sea técnica, urbanística y económicamente viable se usará como primera opción la solución mediante rampas colocadas por el interior del edificio. En aquellos casos en que dicha solución fuese inviable, puede optarse por plataformas elevadoras verticales, y –si estas tampoco resultasen viables– por plataformas inclinadas o salva-escaleras.



3. En caso de que la propuesta contemple la ubicación en suelo de uso público deberá justificarse, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la ubicación en el interior del edificio.

Para la ubicación de dichos elementos por el exterior de la edificación, sobre espacios de dominio privado o público, se asimilarán las condiciones requeridas para la ubicación de ascensores por el exterior establecidas en los artículos 29 y 31 de esta Ordenanza, quedando sometidos a la previa obtención de licencia urbanística y de cualquier otro título habilitante necesario.

4. Los servicios técnicos municipales podrán, a la vista de los argumentos aportados, requerir la información o documentación que consideren precisa sobre cualquier emplazamiento posible, todo ello con objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su ubicación definitiva.

### • SECCIÓN II. Ascensores: condiciones generales para su implantación en edificios existentes e incidencia en otras condiciones de la edificación

#### Artículo 19. Emplazamiento de los nuevos ascensores en edificios existentes

Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

- a. En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera.  
Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos.
- b. En patio interior.  
Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.
- c. En situaciones especiales.  
Situación concreta y particular que deberá explicarse convenientemente en el proyecto pertinente.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical



adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

- a.** Sobre espacio privado.  
Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación solo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente Ordenanza.
- b.** Sobre dominio público.  
Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel.

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

### **Artículo 20. Condiciones de accesibilidad y criterios generales para la instalación de nuevos ascensores**

- 1.** Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.) que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.
- 2.** Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación.
- 3.** Las condiciones para la instalación del ascensor en edificios de vivienda colectiva que afecten a los requisitos del CTE, se desarrollan en el CTE y sus documentos interpretativos.
- 4.** Este artículo desarrolla únicamente las condiciones relacionadas con los parámetros urbanísticos y otros aspectos que se deben tener en cuenta en los espacios cuando se instalen estos mecanismos. En particular, se debe procurar que:
  - a.** El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio.
  - b.** Siempre que sea viable se debe realizar también la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma. No obstante, el criterio interpretativo de este apartado no vendrá nunca a exigir, por razón de este Título, la prolongación de las obras de accesibilidad a estas



plantas o elementos comunes en contra del criterio manifestado por una comunidad de propietarios.

- c. El cuarto de máquinas deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en el artículo 22 de esta Ordenanza y en la normativa municipal vigente sobre Protección del Medio Ambiente y contra Ruidos y Vibraciones.
- d. En el supuesto de que las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad requieran de la expropiación de bienes privativos, lo señalado en este artículo debe ponerse en relación con lo descrito en el Capítulo IV del Título III.

### **Artículo 21. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad estructural (DB SE)**

Cuando la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente tenga incidencia en las condiciones de seguridad estructural del edificio, deberá aplicarse lo establecido en el CTE y sus documentos interpretativos.

### **Artículo 22. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de protección frente al ruido (DB HR)**

En lo referente a las condiciones de protección frente al ruido, la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente deberá atenerse a lo establecido en el CTE y sus documentos interpretativos, así como a las ordenanzas municipales sectoriales que sean de aplicación.

### **Artículo 23. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y del acceso a patios**

1. En lo referente a las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y el acceso a patios, la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente deberá atenerse a lo establecido en el CTE y sus documentos interpretativos, así como a las ordenanzas municipales sectoriales que sean de aplicación.
2. En todo caso, dichas actuaciones no podrán suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

### **Artículo 24. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación, iluminación y vistas de dependencias vivideras**

1. En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles o las preexistentes las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes. Los



documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través de los espacios donde pueda existir incidencia del ascensor, indicando asimismo el uso de dichas estancias.

2. A los efectos anteriores se considerará que no existe dicha incidencia negativa cuando, una vez justificada la necesidad de dicha actuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad, se pueda verificar que:
  - a. La distancia entre el plano de las ventanas por las que ventilan o se iluminan las dependencias vivideras afectadas y el plano de cerramiento de la caja del ascensor sea superior a 2 metros, en cuyo caso se admitirá además que dicho cerramiento sea opaco.
  - b. La distancia entre el plano de las ventanas por las que ventilan o se iluminan las dependencias vivideras afectadas y el plano de cerramiento del ascensor esté comprendido entre 1 y 2 metros, en cuyo caso los cerramientos de la caja del ascensor deberán ser elementos permeables a la luz y al aire tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos, que en todo caso impidan introducir objetos o extremidades en el hueco del ascensor.
  - c. La superficie de la parte no obstruida o no afectada, en los términos anteriores, de las ventanas por las que ventilan o se iluminan las dependencias vivideras afectadas es superior al mínimo exigible o al menos, equivalente a las condiciones preexistentes.

En el supuesto de huecos que den a galerías, balcones o terrazas cubiertas la distancia se medirá desde el perímetro exterior de la cubierta o voladizo.

3. En todo caso, cuando exista incidencia negativa, esta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa aplicable para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original si esta era inferior a dicho mínimo.
4. Asimismo, en huecos que den a galerías, balcones o terrazas, también se considerará solventada la incidencia negativa si se garantiza la existencia, en el perímetro exterior de la cubierta o voladizo, de una superficie de iluminación y ventilación no obstruida, abierta o acristalada, que sea igual o superior al doble del hueco mínimo establecido para un supuesto de obra nueva sumándose las correspondientes a todos los espacios vivideros que se ventilan o iluminan a través de esa galería, balcón o terraza.

### **Artículo 25. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y en los elementos de circulación: pasillos y escaleras**

1. En lo referente a las condiciones de seguridad de utilización y de accesibilidad, la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente deberá atenerse a lo establecido en el CTE y sus documentos interpretativos, así como a las ordenanzas municipales sectoriales que sean de aplicación.
2. Cuando se den las circunstancias de inviabilidad de cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos establecidas en el apartado 4 del artículo 14, o cuando bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria correspondiente, se propongan soluciones alternativas, podrán



autorizarse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados o modificaciones en el tramo de desembarco de las escaleras a la planta baja, por ejemplo) no estrictamente ajustadas a las disposiciones específicas en la normativa vigente en materia de accesibilidad, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representan dichas obras de mejora o la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, y siempre que esta determinación no suponga el incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios ni de las normas municipales que sean de aplicación, en particular, de las de accesibilidad e incendios.

3. Cuando los cerramientos de la caja del ascensor sean accesibles, estos deben impedir la introducción en el hueco de objetos y extremidades para evitar posibles accidentes.

### **Artículo 26. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad en caso de incendio (DB SI)**

1. En lo referente a las condiciones de seguridad en caso de incendio, la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente deberá atenerse a lo establecido en el CTE y sus documentos interpretativos, así como a las ordenanzas municipales sectoriales que sean de aplicación.
2. En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

### **• SECCIÓN III. Instalación de ascensores en el interior del edificio y en el patio interior**

#### **Artículo 27. Instalación del ascensor en el interior del edificio**

El ascensor deberá instalarse preferentemente en el interior del edificio cuando sea técnica y económicamente viable y no resulte incompatible con el grado de protección del mismo.

Podrá entenderse que no es posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, consideradas todas las posibilidades, en los siguientes casos:

- a. Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o hueco de escaleras.
- b. Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE y sus documentos de apoyo y/o las condiciones de los artículos 13 a 26 de esta Ordenanza.
- c. Cuando la instalación afecte a elementos o espacios objeto de protección.
- d. Cuando siendo necesario recurrir a la expropiación de elementos privativos, esta no sea posible.





### **Artículo 28. Instalación del ascensor en el patio interior**

Cuando, de acuerdo con el artículo anterior, no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice:

- a. que la nueva instalación no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio ni en el resto de condiciones recogidas en el artículo 29 de esta Ordenanza, en los términos en él previstos.
- b. que la superficie resultante del patio en el que se instala el ascensor, incluyendo en dicho cómputo otras superficies estrictamente imprescindibles como la ocupada por la reconstrucción de la caja de escaleras si fuese necesaria, no es inferior en más del 25% a la dimensión mínima establecida con carácter general para los patios en la normativa urbanística.

Cuando no pueda cumplirse alguna de las condiciones anteriores, se entenderá que no es posible la instalación del ascensor en un patio interior.

### **• SECCIÓN IV. Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios**

#### **Artículo 29. Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio**

1. En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, bien sea en el interior del edificio o en un patio interior, podrá autorizarse la instalación de una torre de ascensores por el exterior del edificio siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones generales:
  - a. Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.
  - b. La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse también como soluciones válidas otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos. En las fachadas de las torres de ascensores no se permitirá ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.
  - c. Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afectación al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y





### **Artículo 31. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas**

La ocupación y utilización de bienes de dominio público como zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva para la instalación de torres de ascensores adosadas a las fachadas solo será posible cuando se cumplan simultáneamente, además de las condiciones de los artículos 29 y 30 de esta Ordenanza, las siguientes:

- a. Quede justificado fehacientemente en la solicitud de licencia que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, dicha solución constituye la única técnica o económicamente viable y compatible con el grado de protección del edificio que permite cumplir las condiciones básicas de accesibilidad, sin afectar ni a viviendas ni a locales y todo ello en congruencia con el carácter de la edificación.
- b. Se respete un ancho mínimo de paso peatonal en el espacio público de 1,50 metros que, excepcionalmente, podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.

## **CAPÍTULO III. Tramitación y procedimiento**

### **Artículo 32. Procedimiento general**

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación del presente Título se tramitarán de acuerdo con las salvedades contenidas en este, según el procedimiento ordinario definido en la norma reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud de licencia urbanística que se formalizará en el correspondiente modelo normalizado o equivalente.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación general prevista en la norma reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas para el procedimiento de licencia de obras de reestructuración, teniendo en cuenta la documentación específica exigida en el siguiente artículo.

### **Artículo 33. Solicitud. Documentación requerida**

1. Será exigible la siguiente documentación específica:
  - a. Proyecto de obras firmado por técnico competente y, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente que además de la documentación exigible por la normativa vigente incluirá las determinaciones y referencias siguientes:





3. En los casos siguientes deberá aportarse además la documentación específica relativa a las condiciones jurídicas previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor o las obras de accesibilidad a llevar a cabo:
  - a. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque ello no resultara obligatorio de acuerdo con las normas de derecho privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia expresa de dicha circunstancia adjuntándose, en su caso, documento notarial o registral que lo acredite.
  - b. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar copia literal o certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario o de las correspondientes obras de accesibilidad a llevar a cabo. Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen en normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, mención expresa del carácter que tenga el espacio que el futuro ascensor o elemento para garantizar la accesibilidad vaya a ocupar, ya sea público o privado, común o privativo ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación, resultando de aplicación lo establecido por el Capítulo IV del Título III de esta Ordenanza.
  - c. En el supuesto de que el espacio libre a ocupar sea de titularidad pública distinta de la municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la administración titular.

### Artículo 34. Tramitación, informes y alternativas técnicas

1. A efectos de procedimiento, se estará a lo dispuesto con carácter general en el procedimiento definido en la normativa reguladora de la tramitación de las licencias urbanísticas.
2. Cuando se trate de la instalación de ascensores por el exterior, el órgano competente para autorizarla emitirá informe acreditando los siguientes aspectos:
  - a. Que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público, es la única solución técnica o económicamente viable y que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana.
  - b. El carácter público del espacio en el que se propone instalar el ascensor, de acuerdo con lo regulado en el artículo 29.2 de esta Ordenanza.
3. Verificados favorablemente los aspectos anteriores, y solo en este supuesto, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante.
4. En caso de que la solicitud incidiera sobre un espacio de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá desestimatorio a todos los efectos.



5. Cuando, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 25 de esta Ordenanza, se den las circunstancias de inviabilidad de cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos o se hayan propuesto soluciones alternativas, los servicios técnicos municipales podrán informar favorablemente dichas propuestas, siempre que no supongan el incumplimiento de la normas municipales de aplicación, en particular, de las de accesibilidad e incendios. Si así fuese, y a la vista de las propuestas presentadas, los servicios técnicos municipales podrán proponer alternativas técnicas encaminadas a solventar dichas circunstancias, siempre y cuando estas alternativas no supongan un incremento del coste total de la obra superior al 50% de la propuesta inicial, no impliquen la afección de elementos privativos del inmueble, mejoren sustancialmente las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias vivideras, y no supongan una incidencia negativa en materia de ruidos o costes de mantenimiento.
6. En general, serán objeto de informe desfavorable las propuestas que incumplan la normativa y el planeamiento vigentes, las que supongan algún tipo de incidencia negativa insalvable o inviable de acuerdo a estos, o las que no se adecúen a las alternativas técnicas propuestas por los servicios municipales en los términos anteriores.

### **Artículo 35. Resolución administrativa**

El procedimiento administrativo finalizará con la resolución sobre la licencia urbanística, que en caso de ser favorable, contendrá en el mismo acto lo siguiente:

- a. La autorización del emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
- b. El pronunciamiento sobre la ocupación privativa y el disfrute del dominio público por el tiempo en que se mantenga la edificación o se establezca.
- c. La obligación de obtener la conformidad de las empresas suministradoras para la modificación de las redes de servicios afectados por la instalación del ascensor, debiendo dar cumplimiento la solución final a la normativa municipal correspondiente.
- d. El coste de las obras necesarias para el desvío del trazado de los servicios urbanos afectados así como los de retirada, instalación o desplazamiento de los elementos preexistentes en la vía pública como mobiliario urbano o señalización, correrá a cargo del titular de la licencia.

### **Artículo 36. Efectos del otorgamiento de las autorizaciones**

1. Las licencias urbanísticas que se concedan al amparo de lo dispuesto en este Título se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con excepción de lo expresamente previsto respecto a la ocupación de dominio público y expropiación.
2. En los supuestos en que los actos para la mejora de las condiciones de accesibilidad precisen de la ocupación de terrenos de dominio público se requerirá, además de la licencia urbanística, la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos.



3. La autorización de ocupación del dominio público cesará automáticamente si el edificio desaparece o es sustituido o cuando, por interés público acreditado en el correspondiente expediente, se considere necesaria su extinción. La extinción de la autorización no generará derecho a indemnización por concepto alguno y llevará aparejada la obligación, por parte del titular de la autorización y a su cargo, de la restitución del dominio público a su estado original.
4. Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.
5. En casos excepcionales, en que la única opción posible para la eliminación de las barreras físicas comporte la ocupación de alguna superficie privativa dentro del inmueble, y cuando no exista acuerdo entre las partes, se podrá acudir al procedimiento de expropiación, al amparo de lo previsto en el Capítulo IV del Título III y en la legislación vigente.

### **Artículo 37. Inicio de las obras**

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de 15 días y mediante impreso normalizado, la fecha de inicio de obra y/o replanteo, adjuntándose a dicha notificación la documentación complementaria que se requiera.

### **Artículo 38. Inspección y supervisión de las obras e instalaciones**

El Ayuntamiento tendrá la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las obras de instalación de la torre de ascensor y supervisar las mismas en los términos de lo autorizado.

## **CAPÍTULO IV: Actuaciones mediante expropiación**

### **Artículo 39. Justificación de la expropiación**

1. La ejecución de obras y actuaciones para dotar de accesibilidad a las viviendas en edificaciones existentes que comporten la ocupación de superficies de propiedad privada, permitirá la aplicación del procedimiento de expropiación en los términos previstos en la legislación aplicable.
2. Las causas de utilidad pública se hayan implícitas en el Plan urbanístico correspondiente, en la delimitación del ámbito de actuación o, en su caso, en la correspondiente orden de ejecución, tal y como se prevé en el artículo 15. g) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
3. El proyecto de expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal, así como la ocupación y afección a bienes y derechos particulares, son necesarios para dotar al inmueble de un servicio común y siempre que quede garantizado el respeto de



las superficies mínimas y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes del edificio.

### **Artículo 40. Consulta al Ayuntamiento**

1. La persona o entidad promotora de las obras para dotar de accesibilidad al edificio podrá presentar una consulta ante el Ayuntamiento para conocer la viabilidad de la expropiación en el caso concreto y las circunstancias a las que debería adaptarse la misma.
2. Dicha consulta podrá ser planteada tanto con anterioridad como con posterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de ejecución de las obras y actuaciones de acceso previstas. La consulta incluirá una estimación técnica sobre el valor económico de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

### **Artículo 41. Solicitud de expropiación**

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación podrá ser planteada:
  - a. Por la comunidad de propietarios en tanto que beneficiaria;
  - b. Por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma;
  - c. Por las personas habilitadas en el artículo 1 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad que hayan solicitado la autorización a la comunidad de propietarios conforme al procedimiento en esta legislación establecido, resultando en todo caso beneficiario de la expropiación dicha comunidad de propietarios.
2. La condición de beneficiario deberá probarse mediante aportación de documentación que acredite alguno de los supuestos previstos en el apartado anterior.
3. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando:
  - a. La justificación de que la solución propuesta es la única que resulta viable técnica y urbanísticamente para poder realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.
  - b. La imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

En el supuesto de que se acredite ambos hechos, la autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de quien haya de ser beneficiario de la misma, con la suspensión del plazo de inicio de las obras concedido en la licencia hasta en tanto pueda procederse a la ocupación de bienes y derechos.





### Artículo 42. Contenido del proyecto expropiatorio

1. Toda solicitud de intervención mediante expropiación deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto expropiatorio.
2. Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:
  - a. La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.
  - b. El cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 11 de esta Ordenanza relativo al ámbito de aplicación de las condiciones básicas de accesibilidad y la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.
  - c. La justificación de las razones por las que se procede a la intervención mediante expropiación, y no mediante otros procedimientos.
  - d. La identificación de las personas beneficiarias.
  - e. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.
  - f. El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.
  - g. La acreditación de la obtención de la previa licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas, así como la imposibilidad de iniciar las mismas en el plazo establecido en la licencia, por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por aquellas.
  - h. Las condiciones de promoción de las obras, bien por la comunidad de propietarios, bien por cualesquiera otras personas físicas y/o jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción, en particular en los supuestos de existencia de desacuerdos en el colectivo de personas afectadas. Se dará cuenta de los acuerdos adoptados por dicha comunidad en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, justificándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal en cuanto a convocatorias, quórum, mayorías y notificaciones o, en lo que supla, en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
  - i. El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma.



### Artículo 43. Tramitación del expediente de expropiación

1. La solicitud de expropiación y el proyecto expropiatorio anejo serán analizados por los correspondientes servicios municipales, quienes podrán requerir a la persona solicitante cuantas justificaciones estimen pertinentes, así como efectuar, por sus propios medios, las comprobaciones necesarias.
2. El análisis de la solicitud de expropiación se extenderá al cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 42.2 de esta Ordenanza.
3. La estimación de la solicitud supondrá el inicio de la tramitación del expediente de expropiación. En tal caso, se mantendrá la suspensión del plazo de inicio de las obras concedido en la licencia hasta que, una vez abonado o consignado el justiprecio correspondiente, pueda procederse a la ocupación de los bienes y derechos, momento en el que se dictará resolución de reanudación del plazo de inicio de las obras por el tiempo que reste.
4. El acuerdo de tramitación del expediente de expropiación determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.
5. La totalidad de los costes derivados de la expropiación serán abonados por su beneficiario. En este concepto quedan incluidos, entre otros, las indemnizaciones de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte de la persona beneficiaria puedan ocasionar a quien sea objeto de expropiación.
6. A efectos de garantizar el abono de dichos costes se exigirá a la persona beneficiaria el depósito del aval o fianza que se estime adecuado antes de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados. Con carácter general, sin perjuicio de que en determinados casos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval o depósito se corresponderá con el 20% del valor económico de los bienes que resulten afectados por la expropiación.
7. La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación deberá ser motivada, indicando el incumplimiento o justificación de las condiciones necesarias para ello. En este caso, la misma resolución que contenga la denegación, resolverá sobre la reanudación del plazo de inicio de las obras.
8. Si en el plazo concedido para el inicio de las obras no se empezasen estas y no se acreditase la solicitud formal de expropiación, se dará inicio al correspondiente expediente de caducidad de la licencia.

### Artículo 44. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación objeto de esta Ordenanza se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.



## **TÍTULO IV: EFICIENCIA ENERGÉTICA**

### **Artículo 45. Objeto y ámbito de aplicación**

1. El objeto de este Título es promover la implementación de medidas de diseño, ahorro, eficiencia energética y utilización de energías renovables en los edificios, instalaciones y construcciones existentes, ya sean estos de titularidad pública o privada.
2. El Ayuntamiento podrá adoptar medidas que aseguren la realización de las obras y la ejecución de las actuaciones que sean precisas para resolver situaciones graves de pobreza energética o para garantizar un uso racional de la energía.
3. El Ayuntamiento podrá ordenar la realización de obras en los edificios, instalaciones y construcciones existentes para mejorar la eficiencia energética hasta donde alcance el deber legal de conservación de manera motivada y fijando específicamente el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas, de conformidad con la normativa técnica que resulte de aplicación.
4. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

5. Asimismo, en relación con edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva deberán tenerse en cuenta las determinaciones que en materia de eficiencia energética incorpore el Informe de Evaluación de Edificios, con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.
6. Las medidas en materia de eficiencia energética reguladas en la presente Ordenanza no serán de aplicación a:
  - a. Edificios, instalaciones y construcciones de obra nueva, que se regirán por la legislación que resulten de aplicación a las mismas.
  - b. Aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
  - c. Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiera alterar el régimen de protección que se hubiera establecido normativamente.



- d. Edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- e. Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
- f. Edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- g. Edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 % de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.
- h. Las actuaciones sobre instalaciones cuya potencia térmica sea inferior a los 5 kW, en edificios sujetos a rehabilitación.

### **Artículo 46. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y cambios de uso**

1. En el marco de la tramitación de las licencias urbanísticas precisas para la realización de las intervenciones en los edificios, instalaciones y construcciones existentes objeto de la presente Ordenanza, junto con la solicitud de la licencia o de autorización administrativa para las obras, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones básicas en materia de eficiencia energética contenidas en la normativa técnica de la edificación a través de la presentación del correspondiente proyecto o memoria, debidamente suscrita por técnico competente, que incorpore las medidas en materia de eficiencia energética de la intervención a acometer.
2. Sin perjuicio de otros informes que sean preceptivos, en el expediente que se tramite para la concesión de la licencia urbanística o autorización correspondiente, y con carácter previo a la resolución sobre su concesión, deberá obrar informe emitido por los servicios técnicos municipales competentes, en los términos establecidos en el artículo 57.
3. En caso de que, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por declaración responsable o comunicación previa, se deberá manifestar explícitamente en la misma que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria y que cumple con las exigencias mínimas que, en materia de eficiencia energética, y según el tipo de intervención de que se trate, exige la normativa técnica de la edificación.
4. Finalizada la intervención en edificios existentes, junto con la documentación requerida por la legislación aplicable en materia urbanística para la obtención de la licencia de primera ocupación, deberá presentarse el certificado de eficiencia energética o informe técnico en la materia con el resultado de la intervención acometida. Dicho certificado o informe técnico en materia de eficiencia energética deberá respetar el contenido y procedimiento establecido en la normativa que regula el mismo y se presentará, igualmente, aun en el caso de que no fuera exigible licencia de primera ocupación conforme a la legislación aplicable en materia urbanística.



5. En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas que establezca la normativa técnica de la edificación en materia de eficiencia energética. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establezca en la normativa técnica de la edificación.

### **Artículo 47. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de contratación pública**

En los concursos de contratos de obras de reforma o gran reparación de edificios e instalaciones públicas que celebre este Ayuntamiento, así como sus entes, organismos y entidades pertenecientes al sector público, se exigirán, como méritos a valorar, propuestas y soluciones dirigidas al ahorro y eficiencia energética del edificio o instalación que deberán contener, como mínimo, una cuantificación de los ahorros, las vías, medios e instrumentos dispuestos para conseguirlos y las herramientas informáticas de monitorización, control y seguimiento. En los supuestos de niveles de coste-eficiencia equivalentes, se deberán valorar positivamente sistemas de aprovechamiento de energías renovables.

### **Artículo 48. Intervenciones en la envolvente de los edificios existentes (medidas pasivas)**

1. El objetivo de las estrategias energéticas pasivas en las intervenciones en los edificios, instalaciones y construcciones existentes es conseguir que, mediante un tratamiento adecuado de la envolvente del edificio, se limite la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en su interior, y reducir el riesgo de aparición de humedades que puedan perjudicar sus características, así como la salud de sus ocupantes.

Siguiendo las prescripciones establecidas en el apartado siguiente, los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de esta localidad y del régimen de verano e invierno, así como de sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

2. Las intervenciones en edificios existentes deberán, siempre que técnicamente sea posible y conveniente, incluir medidas en materia de eficiencia energética que permitan, atendiendo a las exigencias propias de la zona climática correspondiente a este término municipal:
  - a. El aprovechamiento solar pasivo.
  - b. El aislamiento térmico por el exterior, permitiéndose incluso modificar la alineación cuando se cumplan las condiciones previstas en esta Ordenanza y en el planeamiento. Todos los cerramientos exteriores o de separación con locales no calefactados deberán cumplir los requisitos mínimos de aislamiento térmico que determine la normativa técnica de edificación, de manera que se minimicen las pérdidas o ganancias, según el caso, por transmisión.



- c. El cerramiento o acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, siempre que se demuestre que, atendiendo a las condiciones climáticas del término municipal, represente una medida bioclimática que permita mejorar la eficiencia energética. Dicha medida se deberá presentar por la comunidad o el propietario del edificio garantizando un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En todo caso, dichas actuaciones deberán realizarse de acuerdo con la normativa de planeamiento municipal. En ningún caso podrán cerrarse terrazas de forma individual, ni tampoco terrazas que no estén actualmente cubiertas, debiendo ser el acristalamiento siempre con superficies verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original.
- d. La implementación de técnicas básicas de refrigeración pasiva utilizadas en arquitectura bioclimática, tales como la protección solar, ventilación, y humectación.

NOTA: Dichas medidas requerirán, en muchos casos, modificar el instrumento de planeamiento del municipio y, dependiendo del caso, determinada normativa urbanística.

Las medidas contempladas en el apartado 2 de este artículo deberán valorarse y adoptarse atendiendo, en cada caso, a las circunstancias climáticas de cada localidad.

Valorar, asimismo, la posibilidad de incluir en el apartado 2. c) la previsión de que *“En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiéndose su coste en las licencias correspondientes.”*

En el apartado d) de este artículo valorar la inclusión, en función de la zona climática de cada Ayuntamiento de las siguientes previsiones:

*En cuanto a medidas de protección solar, se incorporarán mecanismos que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas, contraventanas o toldos, lamas, rejillas tramex, voladizos, así como el uso de dispositivos bioclimáticos de protección en cubiertas inclinadas (por ejemplo, paneles solares) y en cubiertas planas (por ejemplo, paneles solares, toldos o elementos de sombra horizontales, pérgolas o emparrados). En ningún caso podrán adoptarse soluciones individuales que alteren el conjunto, requiriéndose un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio garantizando un resultado homogéneo.*

*En cuanto a medidas de ventilación como estrategia pasiva de refrigeración, será necesaria, siempre que sea posible, la incorporación en huecos de sistemas que permitan la ventilación privada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilovatientes, montantes verticales superiores, etc.), con la correspondiente justificación en proyecto técnico. El uso de carpintería estanca de manera general debe compatibilizarse con la garantía de la necesaria renovación del aire que marque la normativa, mediante sistemas de ventilación controlada. En cualquier caso se deberán tener en cuenta y respetar las exigencias de calidad del aire interior establecidas en la normativa técnica de la edificación.*

### **Artículo 49. Intervenciones para la renovación, adecuación e implantación de instalaciones (medidas activas)**

1. Los edificios dispondrán de instalaciones adecuadas a las necesidades de sus usuarios. Las intervenciones en los edificios, instalaciones y construcciones existentes deberán realizarse



con el objetivo básico de ahorro de la energía convencional utilizada en los mismos y, con ello, reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y otros contaminantes atmosféricos. Para ello deberán utilizarse sistemas eficientes energéticamente, sistemas que permitan la recuperación de energía y sistemas de energías renovables que permitan, al menos, cumplir con las condiciones básicas establecidas en la normativa técnica de la edificación.

2. El objetivo de las estrategias energéticas activas en las intervenciones en los edificios, instalaciones y construcciones existentes buscará implantar o sustituir, siempre que resulte necesario, instalaciones de calefacción o refrigeración, o agua caliente para conseguir, al menos, las condiciones básicas de eficiencia energética contenidas en la normativa técnica de la edificación.
3. A los efectos de este artículo se considerarán instalaciones térmicas las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.
4. Las instalaciones térmicas deben diseñarse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional y, como consecuencia, la emisión de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos mediante la utilización de sistemas energéticamente eficientes o que permitan la recuperación de energía y la utilización de energías residuales y renovables.

### Artículo 50. Iluminación de espacios comunes

1. En relación con la eficiencia energética en la iluminación se atenderá a lo señalado en la normativa técnica de edificación.
2. En intervenciones en edificios existentes, las instalaciones deberán disponer, para cada zona, de un sistema de regulación y control de la iluminación, por lo que se sectorizarán los interruptores de alumbrado de escaleras, rellanos, pasillos, garaje, etc., y se preverán sensores de presencia o pulsadores asociados a temporizadores.
3. Toda estancia deberá tener, siempre que sea técnica y urbanísticamente posible, iluminación y ventilación directa desde el exterior.

NOTA: Dichas medidas requerirán, en muchos casos, modificar el instrumento de planeamiento del municipio y, dependiendo del caso, determinada normativa urbanística.

### Artículo 51. Iluminación y ventilación en patios interiores

1. Los patios existentes, incluidos en una actuación de rehabilitación, podrán mantener sus dimensiones, permitiéndose, siempre que legal y/o técnicamente sea posible, la realización de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.
2. Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con la normativa urbanística.



Para los casos en que se prolonguen los patios existentes, y cuando por el número total de plantas los mismos no cumplan las determinaciones de la normativa urbanística, los patios se dimensionarán de acuerdo con estas, teniendo presente el número total de plantas, incluidas las existentes.

3. En la medida de lo posible, y siempre que sean legal y/o técnicamente viables, se promoverá la instalación de sistemas que permitan mejorar la iluminación y ventilación en patios interiores.

**NOTA:** Dichas medidas deberán respetar los instrumentos de planeamiento y podrán requerir su modificación. Asimismo, la instalación de los sistemas arriba referenciados requerirá verificar la compatibilidad con la normativa urbanística, así como la no interferencia en derechos de terceros.

### **Artículo 52. Medidas de flexibilización y fomento de la eficiencia energética en las edificaciones existentes**

1. No computarán a efectos de superficie edificable, superficie ocupable, ni de retranqueos, los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir, al menos en un 30 %, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en :
  - a. La instalación de aislamiento térmico, fachadas ventiladas por el exterior del edificio, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
  - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas y/o cubiertas.
  - c. La realización de obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, geotérmicas y de captadores solares u otras fuentes de energías renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
  - d. La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Para resultar no computables, las actuaciones señaladas en las letras a) y b) del párrafo anterior deberán cumplir, además, lo establecido en la normativa técnica de la edificación.

Para la justificación de la reducción de la demanda energética anual global de calefacción o refrigeración del edificio, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones, se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentren en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. Será posible ocupar espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que resulten indispensables para garantizar la reducción, al menos en un 30%, de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, cuando no sea viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizarlo y siempre que se asegure la





funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá como inviable económicamente, o como gasto desproporcionado, todos los conceptos derivados de la obra sin ocupar superficies de espacios libres de dominio público de titularidad municipal que duplique el coste de las obras que sí lo haga.

3. Cuando las actuaciones referidas en las letras anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, con carácter previo a su ejecución, deberán ser informados favorablemente o autorizados, en su caso, por el órgano competente.
4. El régimen de ayudas en materia de eficiencia energética respecto de las intervenciones en edificios existentes dará preferencia al desarrollo de aquellas que:
  - a. Permitan la reducción del consumo energético general del edificio y su adaptación a la normativa técnica de edificación que resulte exigible en cada momento (ahorro energético máximo) o parcial (con un mínimo del 30% respecto de la situación anterior, ahorro energético mínimo, en aquellos edificios que por su superficie no les fuera de aplicación la normativa técnica de edificación), mediante la mejora del aislamiento térmico existente, la adopción de medidas bioclimáticas o la sustitución de los sistemas de producción de agua caliente, calefacción o refrigeración, por otros más eficientes desde el punto de vista energético, así como actuaciones que conlleven mejora en el uso, consumo, distribución o almacenamiento del agua.
  - b. Permitan la instalación de energías renovables (solar, biomasa).

**NOTA:** Dichas medidas requerirán, en muchos casos, modificar el instrumento de planeamiento del municipio y, dependiendo del caso, determinada normativa urbanística.



## **TÍTULO V: PROCEDIMIENTO**

### **Artículo 53. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones**

La iniciativa para proponer la realización de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, corresponde a:

- a. Las Administraciones Públicas, y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas.
- b. Los propietarios, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

En el primer caso, la iniciativa se instrumentalizará mediante la delimitación de un ámbito, que podrá ser continuo o discontinuo, o a través de la emisión de una orden de ejecución cuando se trate de una actuación aislada. Cuando la iniciativa sea privada se requerirá la solicitud de la delimitación de un ámbito o de la concesión de la oportuna licencia o la autorización administrativa que sea precisa para poder llevar a cabo la actuación de que se trate.

### **Artículo 54. Ordenación y gestión de las actuaciones**

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación del planeamiento.

No obstante, cuando la legislación autonómica prevea que determinados programas u otros instrumentos de ordenación tengan los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá aprobarlos de forma simultánea a dicha modificación o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, solo 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 anterior, y a elección del Ayuntamiento.

### **Artículo 55. Acuerdo administrativo de delimitación de ámbito**

El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada (mediante la concesión de la correspondiente licencia o por la emisión de una orden de ejecución) garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de



información al público cuando este sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

- a.** El Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.
- b.** La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.
- c.** El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.
- d.** La Memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Dicha Memoria contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a.** Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La Memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b.** Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c.** El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.



- d. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

### Artículo 56. Licencias

1. Están sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en la Legislación Urbanística autonómica, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:
  - a. Las obras de ampliación o reforma en los términos de esta Ordenanza y del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier obra de modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, sin perjuicio, en su caso, de las posibles excepciones previstas en la normativa urbanística.
  - b. El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
2. No estarán sujetas a licencia, declaración responsable o comunicación previa, las obras de mantenimiento en los términos establecidos en el CTE u otras consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

NOTA: Dicho artículo requerirá comprobar la compatibilidad con otras ordenanzas, así como con el instrumento de planeamiento del municipio y, dependiendo del caso, determinada normativa urbanística.

### Artículo 57. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa

1. La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, en su caso, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.



La intervención municipal, con respecto al cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos, se limitará a la comprobación formal de su justificación, bajo el criterio y responsabilidad del técnico competente, en el proyecto o en la memoria, según corresponda. En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

2. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.
3. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

4. Cuando, en los términos establecidos, se den las circunstancias de inviabilidad de cumplimiento del CTE y sus documentos interpretativos o se hayan propuesto soluciones alternativas, los servicios técnicos municipales podrán autorizar dichas propuestas, siempre que no supongan el incumplimiento de las normas municipales de aplicación.
5. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
6. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud de la licencia, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reserva de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas. En el caso de declaraciones responsables se verificará que se hace constar haber obtenido dichas autorizaciones.



7. Cuando la actuación consista en la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.



## **TÍTULO VI: CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN Y RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I. Cumplimiento, control, verificación e inspección**

#### **Artículo 58. Cumplimiento**

Las exigencias contenidas en esta Ordenanza deben cumplirse para garantizar los deberes de conservación y rehabilitación, incluyendo las medidas en materia de accesibilidad y eficiencia energética. Dichas exigencias se entienden sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y del resto de la normativa de aplicación.

#### **Artículo 59. Control, verificación e inspección**

1. Este Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, llevará a cabo, a través de sus servicios técnicos, las funciones de control, verificación e inspección necesarias con el objeto de garantizar el cumplimiento de la presente Ordenanza.
2. Los titulares u ocupantes de los edificios, instalaciones y construcciones existentes deberán facilitar la labor inspectora, de control y verificación municipal, permitiendo el acceso, cuando ello fuere necesario, para la realización de pruebas y ensayos, debiendo facilitar la documentación e información requerida en cada momento.

#### **Artículo 60. El Informe de Evaluación de los Edificios**

Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los Edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### **Artículo 61. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios**

1. Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuyo caso se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo



con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años a contar desde la aplicación de la Ley 8/2013.

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

2. Cada diez años, desde el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe.
3. En la presente Ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

### **Artículo 62. Actuaciones inmediatas y urgentes**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, el Ayuntamiento adoptará, a cargo del obligado, las medidas oportunas para evitarlo sin necesidad de concluir todas las fases del procedimiento.
2. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales que hayan de aplicarse con carácter inmediato. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato y podrán consistir, en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, consolidaciones urgentes, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima en las actuaciones inmediatas.

## **CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación**

### **Artículo 63. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación**

1. Sin perjuicio de las competencias que puedan tener atribuidas otras Administraciones Públicas respecto de determinados edificios, instalaciones y construcciones existentes, el órgano municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución que resulten necesarias para el cumplimiento de la presente Ordenanza, siguiendo el procedimiento previsto en los siguientes apartados.





2. Las órdenes de ejecución de obras se referirán a obras de conservación y rehabilitación, así como a actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, incluyendo en materia de eficiencia energética y accesibilidad en edificios, instalaciones y construcciones.
3. Asimismo, el órgano municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución necesarias para el efectivo cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ordenanza, o de los Informes de Evaluación de edificios u otros análogos.

### **Artículo 64. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún tipo de protección**

En las órdenes de ejecución relativas a elementos o edificios, instalaciones y construcciones existentes sometidos a algún régimen de protección, se estará a lo que disponga tanto el planeamiento como la normativa sectorial específica, debiendo, en cada caso, ser informadas y/o autorizadas las obras o actuaciones correspondientes por la Administración Pública competente.

### **Artículo 65. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por el planeamiento urbanístico y el resto de la legislación urbanística aplicable.

### **Artículo 66. Obligados**

Los obligados por las órdenes de ejecución son, en función de las actuaciones que, en cada caso correspondan, los sujetos obligados por la presente Ordenanza y restante legislación aplicable. A efectos de la determinación, cuando corresponda, de los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados sobre los edificios e instalaciones se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad y otros datos de los mismos.

### **Artículo 67. Iniciación del procedimiento**

El procedimiento para exigir el cumplimiento de la presente Ordenanza podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte, como consecuencia de:

- a. La actuación de algún servicio municipal;
- b. Los informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones;
- c. Los Informes de Evaluación de Edificios o cualquier otro informe técnico en la materia.
- d. Por denuncia.



### Artículo 68. Informe técnico municipal

Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

- a. Situación del inmueble y régimen urbanístico determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.
- b. Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- c. Descripción de los daños o deficiencias que presenta el inmueble, indicando, en su caso, las posibles causas.
- d. Descripción de los trabajos, actuaciones y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- e. Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- f. Necesidad o no de dirección facultativa.
- g. Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, el desalojo.

### Artículo 69. Trámite de audiencia y propuesta de resolución

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se notificará a los interesados un trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de las alegaciones y documentos que estimen oportunos en relación con el informe técnico y el procedimiento instruido.
2. Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones, en su caso, presentadas, se redactará la propuesta de resolución.

### Artículo 70. Resolución

1. Emitida la propuesta de resolución, y sobre la base de la documentación obrante en el expediente administrativo, el órgano competente dictará mediante resolución la orden de ejecución. La resolución indicará los daños y las deficiencias observadas, así como las actuaciones omitidas y las necesarias para subsanarlas, ordenando al obligado la realización de las mismas con indicación del plazo en que se han de llevar a efecto. Se indicarán, asimismo, los efectos del incumplimiento.
2. Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria o expropiación, todo ello sin



perjuicio de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, en los términos de la presente Ordenanza.

### **Artículo 71. Verificación del cumplimiento**

1. Las órdenes de ejecución deberán cumplirse en sus propios términos.
2. Una vez concluidas las actuaciones y obras exigidas en las órdenes correspondientes, los servicios municipales competentes en cada caso verificarán, mediante visita de inspección, que lo realizado se ajusta a lo ordenado.

### **Artículo 72. Incumplimiento**

1. Si el obligado no hubiere realizado las obras o actuaciones ordenadas en el plazo otorgado, el Ayuntamiento podrá otorgar nuevo plazo improrrogable o adoptar directamente las medidas que se contemplan en el presente artículo.
2. Sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador en los términos de la presente Ordenanza, el incumplimiento de las órdenes de ejecución en los plazos otorgados habilitará al Ayuntamiento para adoptar las siguientes medidas:
  - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado. El Ayuntamiento sustituirá a los obligados, asumiendo la facultad de realizar las obras o actuaciones necesarias con cargo a aquellos.
  - b. Imposición de hasta cinco multas coercitivas al mes por valor máximo, cada una de ellas, de hasta el 10% del coste de las obras o actuaciones ordenadas. El importe de las multas coercitivas quedará afecto al importe de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste en el incumplidor.
  - c. Expropiación, según las previsiones y el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

El Ayuntamiento, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

## **CAPÍTULO III. Régimen disciplinario**

### **Artículo 73. Infracciones y Sanciones**

El incumplimiento de las prescripciones de la presente Ordenanza y, en particular, de las correspondientes órdenes de ejecución, dará lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por el órgano municipal competente, resultando de aplicación, en cada caso, las disposiciones urbanísticas y/o medioambientales específicamente infringidas por razón de la materia.



## **Artículo 74. Responsabilidad**

Son responsables de las infracciones cometidas los sujetos que incumplan las obligaciones que se imponen a los mismos en la presente Ordenanza y restante normativa de aplicación.

## **CAPÍTULO IV. Ejecución subsidiaria y expropiación**

### **Artículo 75. Disposiciones comunes a la ejecución subsidiaria y la expropiación**

Tanto en los supuestos de expropiación como en los de ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento, o Administración competente en su caso, resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito.

A tales efectos, estos últimos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, tal como se regula en la legislación urbanística, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal o de mejora de la eficiencia energética.

### **Artículo 76. Ejecución subsidiaria**

- 1.** En caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá optar, en cualquier momento, por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, bajo la dirección de los técnicos municipales, a costa del obligado. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en la legislación del Procedimiento Administrativo Común.
- 2.** Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y repercutirán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.
- 3.** La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere, con carácter previo, la elaboración de un presupuesto estimado que se comunicará al obligado a los efectos de



que efectúe las alegaciones oportunas, y será acordada mediante la correspondiente resolución que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar.

### Artículo 77. Expropiación

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución relativas a los deberes de conservación y rehabilitación regulados en la presente Ordenanza, habilitará a la Administración para aplicar el sistema de expropiación forzosa.
2. La resolución por la que se acuerde el incumplimiento de la orden de ejecución comportará la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. El procedimiento de expropiación se ajustará a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa y urbanística.

### Disposición adicional única. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección

En el caso de actuaciones en edificios protegidos, tales como bienes de interés cultural o bienes incluidos en los catálogos municipales o planes especiales de protección por razón de su particular valor histórico-artístico o cultural, se aplicarán las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que los regule.

### Disposición derogatoria única. Normas derogadas

Queda derogada la Ordenanza \*\*\*\*\*, aprobada por acuerdo del Pleno \*\*\*\*\*, así como todas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en la presente Ordenanza en cuanto se opongan o contradigan al contenido de la misma.

NOTA: Dicha Disposición derogatoria solo aplicaría en los supuestos de Ayuntamientos que dispusieran de Ordenanza de rehabilitación y la quisieran derogar por una nueva Ordenanza o Disposiciones que regularan la materia y quisieran sustituirse y derogarse.

### Disposición final primera. Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. y una vez aprobada definitivamente.

### Disposición final segunda. Competencia

La Alcaldía-Presidencia, en el ejercicio de sus competencias podrá interpretar, aclarar y desarrollar los artículos de la presente Ordenanza.





## **ANEXO: DEFINICIONES**

**Mantenimiento:** conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

**Intervenciones en los edificios existentes:** Aquellas que implican:

- a) Ampliación: Se incrementa la superficie o el volumen construidos<sup>3</sup>.
- b) Reforma: trabajo u obra distintos del que se efectúe para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso<sup>4</sup>: Cualquiera que se realice de conformidad con lo que disponga el planeamiento urbanístico vigente, sin que se considere como tal la implantación de cualquiera de los ya permitidos o compatibles de acuerdo con aquel.

**Rehabilitación edificatoria:** obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios privativos vinculados a los mismos, en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

**Regeneración urbana:** obras y trabajos de rehabilitación edificatoria a los que acompañan otros que afecten a la urbanización material del espacio público en el ámbito de que se trate, tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

**Renovación urbana:** obras y trabajos de reurbanización del ámbito correspondiente, incluso cuando afecten a la urbanización material del ámbito en los términos referidas en el apartado anterior, vinculadas a la ejecución de obras de edificación en las que exista nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.

**Infravivienda:** Edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la normativa aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

**Coste de reposición de una construcción o edificación:** el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea

---

<sup>3</sup> Esta es la definición textual recogida en la modificación del CTE operada por la Ley 8/2013. No obstante, puede ser pertinente desarrollarla más según lo establecido en cada municipio para las ampliaciones.

<sup>4</sup> En la modificación del CTE realizada por la Ley 8/2013 no se define de forma concreta el cambio de uso, pues habitualmente su regulación es compleja y viene determinada por el planeamiento urbanístico. Cada municipio podría incluir aquí su propia definición de cambio de uso, de acuerdo al planeamiento vigente, y remitir aquí al correspondiente capítulo de planeamiento general en el cual se regulen detalladamente los cambios de uso.



autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

**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 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 aquellas 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.

**Delimitación de ámbito:** Acto o determinación jurídico-administrativa mediante el cual se identifica el edificio aislado o el conjunto de edificios sobre los que se va a realizar una actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbanas. El ámbito delimitado podrá ser continuo o discontinuo y cuando se refiera a una actuación aislada se identificará con la orden de ejecución cuando se realice a iniciativa de la Administración actuante, o con la licencia si es a iniciativa del propietario.

**Ascensor:** Aparato elevador instalado con carácter permanente que sirve niveles definidos utilizando una cabina que permite el acceso de personas con una dimensión mínima de cabina conforme a su reglamentación específica. Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de esta Ordenanza, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

**Cabina:** Elemento del ascensor en el que se alojan las personas que lo utilizan.

**Conjunto de edificios:** Grupo de edificios a los que se puede hacer extensible una determinada solución de accesibilidad por haber sido objeto de un proyecto unitario o por responder a una misma tipología y tener dimensiones y forma similares.

**Cuarto de máquinas:** Local donde se hallan los elementos motrices y sus aparellajes.

**Espacios vivideros:** Locales de un edificio en cuya utilización predomina la estancia de personas, tales como: salón, dormitorios, cocina y locales de trabajo que impliquen permanencia.

**Espacios no vivideros:** Locales que no se utilizan para la permanencia de personas, tales como: vestíbulos, pasillos, baños, aseos, despensas, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.

**Foso:** Parte del hueco del ascensor que se sitúa por debajo del nivel de parada más bajo servido por esa cabina.

**Hueco de ascensor:** Recinto por el que se desplaza la cabina del ascensor y el contrapeso, si existe. Este espacio queda materialmente delimitado por los cerramientos laterales del recinto, por el foso y por el techo.

**Itinerario practicable:** Itinerario utilizable por personas con movilidad reducida y que reúne las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad para los elementos practicables.





**Medios mecánicos de elevación:** Plataformas elevadoras de translación vertical u oblicua previstas, al menos, para su uso por personas con discapacidad.

**Pérdida de funcionalidad:** Cuando como resultado de la actuación se incumplen las condiciones exigibles a los usos en la normativa urbanística y sectorial aplicable, sin que pueda subsanarse el incumplimiento mediante la ejecución de obras menores.

**Rampa:** Plano inclinado que permite acceder y evacuar el edificio en condiciones de seguridad siguiendo los parámetros fijados en la normativa de edificación. Conformarán, siempre que sea técnicamente posible, itinerarios accesibles, en los términos de la normativa de edificación.

**Reforma de ascensor:** Actuaciones que tienen por objeto ampliar el hueco del ascensor, tanto en vertical, para alcanzar nuevos niveles, como en horizontal, para aumentar las dimensiones de la cabina para alcanzar unas condiciones mínimas de accesibilidad.

**Torre de ascensor:** Construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación mediante elementos utilizables por personas con movilidad reducida.

**Envolvente del edificio:** Elementos integrados que separan su interior del entorno exterior.

**Eficiencia energética:** La relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía y el gasto de energía.

**Mejora de la eficiencia energética:** Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

**Certificado de eficiencia energética de edificio existente:** Documentación suscrita por el técnico competente que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de un edificio existente o parte del mismo.

**Ahorro de energía:** La cantidad de energía ahorrada, determinada mediante la medición y/o estimación del consumo antes y después de la aplicación de alguna medida de mejora de la eficiencia energética, teniendo en cuenta al mismo tiempo la normalización de las condiciones externas que influyen en el consumo de energía.