

ANUNCIO-MEMORIA

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES”.

PRIMERO.- Con carácter previo a la elaboración del proyecto de Ordenanza, conforme a lo establecido en el artículo 133.1 de la ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por el presente se sustancia una Consulta Pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SEGUNDO.- El período de publicación y presentación de propuestas y opiniones será de 15 días hábiles a contar desde la inserción del anuncio en la web municipal.

TERCERO.- Las opiniones y propuestas se presentarán bien de manera telemática a través de la sede electrónica, bien presencialmente en el Registro Municipal.



Ayuntamiento de
Medina del Campo

Urbanismo y Medio Ambiente

Borrador de la ordenanza municipal reguladora para la instalación de ascensores y mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en edificios existentes



Ayuntamiento de
Medina del Campo

Urbanismo y Medio Ambiente

**Borrador de la ordenanza municipal reguladora para la
instalación de ascensores y mejora de la accesibilidad y
eliminación de barreras arquitectónicas en edificios
existentes**

FEBRERO DE 2.020



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La eliminación de las barreras arquitectónicas y mejora de las condiciones de accesibilidad es una condición indispensable para conseguir la plena efectividad de los derechos de las personas con discapacidad, conforme al principio establecido en el artículo 49 de la Constitución Española y a las disposiciones estatales y autonómicas sobre la materia. Tanto 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, como en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras y el reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto, consideran que el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, lo que implica la supresión de las barreras existentes y la adaptación de la edificación para garantizar la accesibilidad plena. Asimismo, en el mes de diciembre de 2015 la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, ha proporcionado, a través del Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización sobre adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2, Código Técnico de la Edificación), los criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

El Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo aprobado en junio de 2008 contempla en el artículo 94.2 d. que no computarán edificabilidad la instalación de ascensores sobre edificios ya ejecutados con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU donde esta ya hubiera sido consumida, sin embargo, no regula de manera específica ni la ocupación de esta instalación ni las condiciones para la instalación de ascensores en las edificaciones que carezcan de ellos, especialmente en aquellas edificaciones que se construyeron con anterioridad a la entrada en vigor de 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, ni las relativas a la sustitución de los mismos para su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Sin embargo, la casuística que se viene produciendo en la Ciudad en los últimos años hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación o sustitución de ascensores, como los requisitos para su instalación en espacios o zonas de dominio público y de la tramitación a seguir para la obtención de las correspondientes licencias, circunstancias todas ellas contempladas en la presente Ordenanza que se encuentra presidida, junto al interés público, y en la medida que sea compatible con él, por el ánimo de mejorar las condiciones de accesibilidad en todos los edificios en la medida en que posible fuera.

Esta necesidad también se hace patente en lo dispuesto en el artículo 466.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que *la ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones*



vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en la actuación, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

Por último, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 24.4 establece que *será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo.*

Esta ordenanza tiene como objetivo mejorar las condiciones de accesibilidad a los edificios, facilitando la eliminación de las barreras físicas y viene a establecer las condiciones básicas para la ejecución de las actuaciones de mejora de la accesibilidad de los edificios existentes, así como las exigencias mínimas para poder autorizar la realización de las obras e instalaciones necesarias. Regula también la posibilidad de ocupar el suelo público para hacer accesibles los edificios, cuando resulten técnicamente inviables otras opciones, incluyéndose la posibilidad de instalar torres de ascensores.

La ordenanza está estructurada en cuatro títulos: el título I sobre disposiciones generales; el título II sobre las condiciones de la instalación de ascensores; el título III sobre las condiciones para el otorgamiento de licencia de obras; el título IV sobre las actuaciones mediante expropiación; y concluye con una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.



ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación.
- Artículo 3. Actuaciones excluidas
- Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.
- Artículo 5. Efectos del otorgamiento de licencias.
- Artículo 6. Definiciones Generales.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

- Artículo 7. Ubicación de los ascensores.
- Artículo 8. Accesibilidad.
- Artículo 9. Incidencia en las condiciones de Seguridad en caso de incendio.
- Artículo 10. Incidencia en las condiciones de Protección frente al ruido.
- Artículo 11. Ascensores interiores.
- Artículo 12. Instalación de ascensor en patios interiores.
- Artículo 13. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre patio abierto o espacio libre privado.
- Artículo 14. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre de dominio público.
- Artículo 15. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección.
- Artículo 16. Intervención en zonas privativas.
- Artículo 17. Alternativas técnicas.

TÍTULO III.- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS

- Artículo 18. Solicitud y documentación a presentar.
- Artículo 19. Supuestos de autorización de ocupación de suelo público.
- Artículo 20. Procedimiento.
- Artículo 21. Condiciones.
- Artículo 22. Estudio Previo.
- Artículo 23. Tramitación del estudio previo.
- Artículo 24. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

TÍTULO IV.- ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

- Artículo 25. Supuestos de expropiación.
- Artículo 26. Procedimiento.
- Artículo 27. Tramitación del proyecto de expropiación.

Disposición Adicional

Disposición Transitoria

Disposiciones Finales



TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los criterios, condiciones y procedimientos aplicables a la instalación de ascensores u otros elementos de elevación análogos en edificios existentes construidos con anterioridad a la entrada en vigor del 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, con el objetivo de mejorar la accesibilidad de estos, regulando la instalación de ascensores y otros medios mecánicos de elevación

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación tanto a las edificaciones relacionadas en el artículo anterior que, careciendo de ascensor, deseen instalarlo, como a las que, disponiendo de él, pretendan adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de accesibilidad. Además de los supuestos referidos en el artículo 1, esta Ordenanza será excepcionalmente de aplicación cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor.

Artículo 3. Actuaciones excluidas

Las actuaciones de obra nueva o reestructuración mayoritaria del edificio quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A efectos de esta Ordenanza, se considerará el ascensor como un elemento más de las instalaciones y equipamientos mecánicos existentes en las edificaciones, dado su carácter de servicio comunitario.

Las instalaciones y obras incluidas dentro del ámbito de la presente ordenanza están excluidas del cómputo de edificabilidad y ocupación, en los términos indicados en el artículo 92 del PGOU.

Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán ser instalados en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento, tal y como establece el artículo 94.2 d. del PGOU, así como las restricciones establecidas en las ordenanzas Patio (P), Espacio Libre Público (EL 1), Espacio Libre Privado (EL 2) y Ordenanza VI (Vías Públicas) en lo referente a altura máxima de cornisa.

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

A las obras e instalaciones incluidas dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza les será aplicable con carácter subsidiario, únicamente en los aspectos aquí no regulados, la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana vigente así como las del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en su caso.



Artículo 5. Efectos del otorgamiento de licencias.

1. Las licencias urbanísticas que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta ordenanza se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con excepción de lo expresamente previsto respecto a ocupación de dominio público.
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 ámbitos pendientes de ordenación detallada podrán acogerse a lo previsto en esta ordenanza, si bien la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble no será considerada en una eventual expropiación.
3. 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. Esa ocupación privativa del dominio público, de carácter excepcional, sólo podrá autorizarse cuando se garantice que no se produce pérdida grave en la funcionalidad del espacio público.
4. La autorización de ocupación del dominio público cesará automáticamente: si el edificio desaparece o cuando, por interés público acreditado 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, de la restitución del dominio público a su estado anterior.
5. En el caso de que la afectación al dominio público conllevara la alteración de las infraestructuras situadas en éste, los costes de la modificación del trazado de éstas deberán ser asumidos por las personas interesadas que promuevan la obra.
6. En todo caso, se cumplirán en el espacio público todas las condiciones de accesibilidad que determine la normativa vigente en el momento de la solicitud.

Artículo 6. Definiciones Generales.

A efectos de la aplicación de esta ordenanza se definen los términos en él empleados:

a) 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.

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

c) 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.

d) Cuarto de máquinas: Local donde se hallan los elementos motrices y sus aparellaje.

e) 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.



f) 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, etcétera.

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

h) 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.

i) Itinerario accesible: Itinerario utilizable por personas con movilidad reducida (PMR) y que reúne las condiciones que establece, únicamente a efectos de esta Ordenanza, el Documento de Apoyo al DB SUA/2 en materia de accesibilidad o aquella normativa que la sustituya.

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

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Torre de ascensor: Construcción auxiliar en la que pueden integrarse: el hueco y maquinaria del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, y las superficies complementarias que fueran imprescindibles para establecer la comunicación entre la cabina del ascensor y las plantas del edificio mediante elementos utilizables por personas con movilidad reducida.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 7. Ubicación de los ascensores.

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

1. Instalación del ascensor en zonas comunes interiores.
2. Instalación del ascensor en patios interiores.
3. Instalación del ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.



4. Instalación del ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.
5. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección, o en entornos con protección.
6. Intervención en zonas privativas.

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

Excepcionalmente, para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las ubicaciones mencionadas, al amparo de lo establecido en el artículo 24, punto 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana podrá autorizarse la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones señaladas en el artículo 19 de esta Ordenanza, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

Artículo 8. Accesibilidad.

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente posibles, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste. El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse, siempre que sea posible, sobre elementos de uso común del edificio, con la excepción de la planta que de acceso a la calle, en la excepcionalmente y siempre que no sea técnicamente viable el acceso desde elementos comunes podrá realizarse desde el exterior del edificio.

Siempre que resulte técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios accesibles, según la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad, siendo el documento de referencia DB SUA, con las tolerancias admitidas para la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, DA DB SUA/2. Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir con los parámetros establecidos en el citado DA DB SUA/2, o aquel documento que lo sustituya.



Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el tramo de desembarco de las escaleras a la planta baja no ajustadas a las disposiciones específicas de la normativa citada, teniendo en cuenta la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor.

Artículo 9. Incidencia en las condiciones de Seguridad en caso de incendio.

1. Con carácter general, las obras e instalaciones que se realicen al amparo de esta ordenanza no pueden suponer una reducción de los parámetros incidentes en las condiciones de evacuación del edificio. Excepcionalmente, cuando no exista otra opción técnicamente posible, se podrán autorizar las siguientes actuaciones:
 - a) Reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta los siguientes límites:
 - 0,80 m y no menos de $P^{(1)}/160$ en escaleras previstas para evacuación descendente
 - 0,80 m y no menos de $P/(160-10h^{(2)})$ en escaleras previstas para evacuación ascendente
 - b) Utilización de peldaños compensados, con las dimensiones aceptadas para las escaleras curvas en la normativa de edificación, siempre que su disposición no implique una disminución de la anchura efectiva de evacuación por debajo de los mínimos admitidos.
 - c) En el caso de que se reduzca la anchura de pasillos o de rampas, dicha anchura no será inferior a 0,90 m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación.
 - d) En casos muy excepcionales y debidamente justificados, en los que sea necesario reducir las dimensiones de escaleras o pasillos, deben adoptarse medidas compensatorias que favorezcan la circulación de los ocupantes y las condiciones de seguridad durante la evacuación.
2. En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), deben reducir las condiciones de acceso de bomberos al edificio.
3. Los elementos afectados por las obras deberán adecuarse a la normativa de seguridad en caso de incendio y, en particular, cuando se trate de obras de instalación de un nuevo ascensor o la reforma de un ascensor existente: la iluminación y señalización de emergencia, las instalaciones de protección contra incendios en elementos comunes, recorridos de evacuación, sectorización y propagación interior.

Artículo 10. Incidencia en las condiciones de Protección frente al ruido.

Cuando los ascensores son colindantes con recintos habitables o protegidos, pueden transmitir ruidos provocados por el propio funcionamiento del ascensor. Para evitarlo, los elementos de separación entre un ascensor y las unidades de uso deberán cumplir con la normativa vigente relativa a ruido, especialmente la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, así como el CTE DB-HR.

Independientemente de que el ascensor sea o no colindante con viviendas, puede producirse una transmisión de ruido estructural a recintos alejados durante los periodos de funcionamiento del ascensor, especialmente en el arranque y la frenada. Para evitarlo, deberán cumplirse las especificaciones sobre ruido

(1) P= Número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.

(2) h=Altura de evacuación ascendente,(m)



y vibraciones de instalaciones recogidas en la normativa de aplicación de Protección frente al ruido relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mandos

Artículo 11. Ascensores interiores.

Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera. Será posible el acceso individualizado a una vivienda, siempre que las circunstancias lo permitan. En caso de ser posible su ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones siguientes:

- 1. Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento y que se encuentren amparadas por la normativa de aplicación y las disposiciones en el DA DB SUA/2.
- 2. Escaleras.** La dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera cumplirá lo establecido en el DA DB SUA/2, según la cual en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica o económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.
- 3. Iluminación y ventilación.** Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos.
- 4. Acceso a viviendas.** Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio libre de obstáculos y peldaños que permita el acceso a la vivienda. En cualquier caso se procurará no mermar la utilidad funcional del espacio preexistente.
- 5. Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la normativa de aplicación vigente.

Artículo 12. Instalación de ascensor en patios interiores.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

- 1. Accesos.** El acceso al ascensor se resolverá, desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas. Excepcionalmente y siempre que no



sea técnicamente viable el acceso desde elementos comunes podrá realizarse desde elementos privativos de las viviendas.

2. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento y que se encuentren amparadas por la normativa de aplicación y las disposiciones en el DA DB SUA/2.
3. **Iluminación y ventilación de escaleras.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo.
4. **Acceso a viviendas** Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio libre de obstáculos y peldaños que permita el acceso a la vivienda. En cualquier caso se procurará no mermar la utilidad funcional del espacio preexistente.
5. **Distancia a ventanas.** Los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias. Cuando la instalación del ascensor, por dimensiones del patio, se efectúe frente a espacios vivideros, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia, con un mínimo de un metro medido horizontalmente y con un porcentaje de ocupación máxima del patio del 50 %.
6. **Cerramiento perimetral de la instalación.** Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 2,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos transparentes de vidrio o con elementos que favorezcan la ventilación, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 2,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.
7. **Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la normativa de aplicación vigente.
8. **Iluminación y ventilación de viviendas.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de que los elementos del ascensor se dispongan a las distancias desde las ventanas de las viviendas y con las medidas de seguridad oportunas para garantizar la seguridad de las personas y mantener como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes en las estancias vivideras y cocinas.

Artículo 13. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre patio abierto o espacio libre privado.

La instalación de este equipamiento en el exterior de las edificaciones como elemento adosado a las fachadas exteriores o en torre exenta, solo será admisible cuando el espacio sobre el que se va a realizar la instalación se encuentre calificado por el Plan General de Ordenación Urbana como Ordenanza Patio (P) o Espacio Libre Privado (EL 2).



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

1. **Accesos.** El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible, desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. Excepcionalmente y siempre que no sea técnicamente viable el acceso desde elementos comunes podrá realizarse desde el exterior del edificio o desde elementos privativos de las viviendas.
2. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento y que se encuentren amparadas por la normativa de aplicación y las disposiciones en el DA DB SUA/2.
3. **Iluminación y ventilación de escaleras.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo.
4. **Acceso a viviendas.** Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio libre de obstáculos y peldaños que permita el acceso a la vivienda. En cualquier caso se procurará no mermar la utilidad funcional del espacio preexistente.
5. **Distancia a ventanas.** No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Cuando la instalación del ascensor se efectúe frente a espacios vivideros, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de un metro medido horizontalmente.
6. **Cerramiento perimetral de la instalación.** Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética.
9. **Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la normativa de aplicación vigente.
10. **Iluminación y ventilación de viviendas.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de que los elementos del ascensor se dispongan a las distancias desde las ventanas de las viviendas y con las medidas de seguridad oportunas para garantizar la seguridad de las personas y mantener como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes en las estancias vivideras y cocinas.



Artículo 14. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre de dominio público.

Excepcionalmente, y al amparo de lo establecido en el artículo 24, punto 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas de uso público cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución,
- b) Que se garantice el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.
- c) Que la solución propuesta se integre en la fachada del inmueble y en el entorno inmediato.
- d) Que la solución planteada permita el correcto funcionamiento del espacio en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo documentado gráfica y fotográficamente describiendo la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación. Este estudio incluirá las intervenciones previstas en el suelo de dominio público (obras de urbanización) para garantizar la mejora de accesibilidad pretendida con la intervención y la funcionalidad del espacio libre de dominio público.

Recibida la solicitud con el Estudio Previo, corresponderá al órgano competente determinar si se trata de la única solución técnica viable para la instalación y localización del ascensor, a cuyo efecto se emitirá informe técnico en el que conste que la ubicación propuesta solo es viable por el exterior del edificio, ocupando espacios de dominio público, y haciendo constar expresamente qué tipo de espacio público y calificación tiene en el que se propone su implantación, sin perjuicio de poder plantear las alternativas técnicas que se regulan en el artículo 18 de esta Ordenanza.

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

- 1. Accesos.** El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, siempre que no haya otra solución posible, resolviendo cada desembarque del mismo mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal, y evitando en la medida de lo posible peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la



puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior en nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.

2. **Ascensor.** No se establecen dimensiones mínimas ni de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, sino únicamente aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento y que se encuentren amparadas por la normativa de aplicación y las disposiciones en el DA DB SUA/2.
3. **Distancia a fachadas.** Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público y quedará fijada previamente en el informe preliminar al Estudio Previo presentado.
4. **Iluminación y ventilación de escaleras.** Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, como mínimo, en caso de imposibilidad de obtener las dimensiones requeridas en la actual normativa.
5. **Acceso a viviendas.** Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio libre de obstáculos y peldaños que permita el acceso a la vivienda. En cualquier caso se procurará no mermar la utilidad funcional del espacio preexistente.
6. **Distancia a ventanas.** No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada de la edificación. La distancia mínima entre hueco de ventanas enfrentadas con la nueva instalación será de un metro.
7. **Cerramiento perimetral de la instalación.** Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien, propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación.
8. **Cuarto de máquinas.** Deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No se podrá situar por encima de la altura máxima que permita el Plan General de Ordenación Urbana vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la normativa de aplicación vigente.
9. **Instalaciones.** No se permitirá en las fachadas de las torres de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.
10. **Obras de urbanización.** El proyecto incorporará las obras y tratamientos en el exterior, de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados en la presentación del Estudio Previo. Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes. El proyecto de urbanización asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios. En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original. Si la instalación del ascensor



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

Artículo 15. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección o en entornos protegidos.

Cuando se instale el ascensor en inmuebles catalogados, o con algún grado de protección por sus valores históricos o artísticos, y sin perjuicio de que se respeten las condiciones derivadas de su grado de protección, así como el procedimiento que proceda para la autorización de las obras, se verificarán las siguientes condiciones:

1. La maquinaria del ascensor se situará, siempre que sea técnicamente posible, en alguno de los faldones interiores o en una parte del edificio en la que no resulte visible desde la vía pública.
2. En todo caso, el casetón del ascensor no emergerá sobre los faldones de cubierta, salvo que se justifique, mediante planos de sección y cuenca visual, que los elementos emergentes no son visibles desde los espacios públicos próximos.
3. Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta a los valores que motivaron la protección del inmueble.

Artículo 16. Intervención en zonas privativas.

Esta intervención consiste en situar el ascensor en elementos privativos, como pueden ser patios en planta baja, tendedores de vivienda, zonas interiores de vivienda, terrazas en fachada. Únicamente es viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el supuesto de expropiación establecido en el artículo 9, punto 5, letra g) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 17. Alternativas técnicas.

A la vista de las propuestas presentadas, los servicios técnicos municipales podrán plantear alternativas técnicas encaminadas a mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias vivideras, o las condiciones de accesibilidad.

En este sentido, se entenderá que una solución supone una alternativa técnica cuando ésta no suponga un incremento del coste total de la obra que la haga inviable (aumento del coste superior al 25% de la propuesta inicial) no implique afección a elementos privativos del inmueble, mejore sustancialmente las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias vivideras, mejore las condiciones de seguridad en caso de incendios, suponga una mejor conservación de la tipología y los valores que motivan la protección en el caso de edificios protegidos/catalogados y no suponga una incidencia negativa en materia de ruidos o costes de mantenimiento.



TÍTULO III.- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS

Artículo 18. Solicitud y documentación a presentar.

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores. Toda instalación que suponga un volumen nuevo deberá tramitarse como licencia de obra (instalación en patios interiores o en espacio exterior tanto adosado a fachada como en torre exenta). En el caso de ascensores interiores o en elementos privativos se tramitará como declaración responsable. Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores objeto de esta Ordenanza se formularán en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas por el servicio solicitado, Proyecto Técnico y Compromiso de Dirección de Obra firmados por técnico competente, así como justificante de abono del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. Dicho proyecto se presentará conteniendo, además de la documentación exigible por la normativa vigente y las justificaciones técnicas exigidas, los aspectos siguientes:

1. Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo.
2. Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio.
3. Cuando el ascensor se sitúe adosado por el exterior de la fachada del edificio y en torre exenta deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:
 - 3.1. Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.
 - 3.2. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
 - 3.3. Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.
 - 3.4. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
 - 3.5. Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.
 - 3.6. Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta. Deberá contener, además, referencia expresa a los siguientes extremos:



- Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.
- Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.
- En caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada.

4. Acuerdo de la junta de Propietarios para la instalación del ascensor, adoptado conforme a lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Artículo 19. Supuestos de autorización de ocupación de suelo público.

1. Los actos de mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes que requieran la ocupación y el uso de espacios de dominio público quedan sometidos a la previa obtención de licencia urbanística y de cualquier otro título habilitante necesario, pudiendo ser objeto de resolución única, sin perjuicio de su tramitación en piezas separadas.
2. La ocupación y utilización de bienes de dominio público sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.
 - b) Que se garantice el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.
 - c) Que la solución propuesta se integre en la fachada del inmueble y en el entorno inmediato.
 - d) Que la solución planteada permita el correcto funcionamiento del espacio en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Artículo 20. Procedimiento.

1. Para la obtención del título que habilite la ocupación y utilización de bienes de dominio público el Ayuntamiento instruirá el oportuno expediente una vez conste informe técnico favorable en el expediente iniciado para otorgar la correspondiente licencia urbanística.
2. No se podrá conceder la licencia urbanística sin que previamente se haya otorgado el título que autorice la ocupación y el aprovechamiento de los bienes de dominio público necesarios para llevar a cabo los actos de mejora de la accesibilidad.
3. La resolución administrativa contendrá en el mismo acto los siguientes pronunciamientos:
 - a) Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
 - b) Un pronunciamiento sobre la ocupación y el disfrute del dominio público por el periodo de tiempo que se establezca.
4. La tramitación de la licencia urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en esta ordenanza, en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 de 29 de enero,



Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, así como en la normativa municipal reguladora de la tramitación de las licencias urbanísticas.

5. En todo caso, estos supuestos se regirán por las condiciones establecidas en la resolución que se adopte, de conformidad con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
6. Se deberán practicar las inscripciones registrales que procedan para hacer constar la utilización del dominio público autorizada.

Artículo 21. Condiciones.

1. Cuando la afectación al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento, plantaciones y pavimentos) situadas en aquél, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por el solicitante de la instalación.
2. La ocupación del dominio público permitirá el correcto funcionamiento del espacio en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia.
3. El título que habilite la ocupación del dominio público se extinguirá cuando el edificio sea sustituido o cuando se considere necesario, de acuerdo con el interés público acreditado en el correspondiente expediente, así como cuando concurra cualquier otra causa prevista en las condiciones por las que se rija.
4. Con la extinción el titular procederá a la desocupación del dominio público y a su restitución al estado original.

Artículo 22. Estudio Previo.

En los supuestos contemplados en los artículos 13 y 14 de la presente ordenanza, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un Estudio Previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato. En el resto de los supuestos se podrán presentar Estudios Previos si el interesado lo considera conveniente.

En las instalaciones que se pretendan efectuar en edificios catalogados, según lo contemplado en el artículo 15, se deberá presentar asimismo Estudio Previo, con documentación acreditativa del cumplimiento de las exigencias de protección establecidas para dicha edificación según su nivel de catalogación, debiendo incorporar reportaje fotográfico y fotocomposición de la propuesta efectuada.

Cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.



El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente, o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación de su entorno. Asimismo podrá requerir o aportar otras alternativas técnicas conforme al artículo 17 de la presente ordenanza. El Estudio Previo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Artículo 23. Tramitación del estudio previo.

1. El citado Estudio Previo, formulado por las personas interesadas y suscrito por técnico competente, deberá incluir, como mínimo, la documentación que justifique los extremos citados en los artículos 14 y 18 de la presente ordenanza.
2. Respecto al contenido del mismo se recabarán los informes que se estimen oportunos, de los distintos servicios municipales y los sectoriales que resulten relevantes, en función de los elementos que se vean afectados por la propuesta.
3. El Ayuntamiento resolverá sobre el estudio previo en el sentido que proceda, dándose traslado del acuerdo a los solicitantes.

Artículo 24. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor.

1. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal por no resultar obligatorio de acuerdo con las normas de Derecho Privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia expresa de dicha circunstancia adjuntándose en su caso, documento notarial o registral que lo acredite.
2. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario. Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del Presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.
3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación.
4. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo previsto en el artículo 22 de esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo. Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada.



TÍTULO IV.- ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

Artículo 25. Supuestos de expropiación.

1. Se considerará que concurre causa de interés social y de urgencia para el ejercicio de la potestad expropiatoria así como para la ocupación temporal de los terrenos y partes de la edificación afectados, cuando la única opción posible en la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de accesibilidad a las viviendas en edificaciones existentes comporte la ocupación de superficies de propiedad privada.
2. La expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas. No se autorizarán obras y actuaciones que supongan la expropiación total o parcial de viviendas o la anulación de sus huecos, pero sí las que impliquen la de las servidumbres, tales como la de luces y vistas, si bien, en dichos casos, habrán de contemplarse medidas que reduzcan sus eventuales efectos perjudiciales.

Artículo 26. Procedimiento.

1. En los supuestos del artículo anterior, junto a la solicitud de licencia de obras, la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias podrán instar al Ayuntamiento la incoación del correspondiente expediente de expropiación, justificando la procedencia legal de la misma. En ese caso, junto al proyecto de obras se presentará el proyecto de expropiación, que justificará que las obras e instalaciones previstas y la ocupación o afección de bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate y que no se pueden llevar a cabo por otros procedimientos, aportando la siguiente información:
 - a) Relación de bienes y derechos afectados por la expropiación, 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. El proyecto técnico razonará la ubicación propuesta y procurará que la afectación sea la mínima indispensable.
 - b) Condiciones de promoción de las obras, bien por la comunidad de propietarios, bien por cualesquiera otras personas físicas o jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha actuación.
 - c) Acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios, así como la oposición a los mismos, en su caso, detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
 - d) Valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta.
 - e) Compromiso de las personas beneficiarias de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía.
2. El proyecto de expropiación identificará a las personas beneficiarias, que podrán ser o la comunidad de propietarios o cualesquiera otras personas físicas o jurídicas residentes en el inmueble, que tendrán a todos los efectos y en cada caso la condición de beneficiario de la expropiación.
3. La resolución por la que se conceda la licencia de obras incorporará expresamente la declaración de interés social para la expropiación de los bienes y derechos necesarios para ejecutar las obras,



iniciándose el expediente de expropiación con 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 27. Tramitación del proyecto de expropiación.

1. La solicitud de iniciación del expediente de expropiación y el proyecto anexo serán analizados por los servicios municipales competentes. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en relación con su incoación, tramitación y determinación del justiprecio.
2. Cuando se acuerde la tramitación del expediente de expropiación se determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.
3. 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.
4. A efectos de garantizar el abono de dichos costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el Ayuntamiento exigirá a la persona beneficiaria el depósito del aval o fianza que, con ese fin, 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 100% del valor económico de los bienes que resulten afectados por la expropiación.

Disposición Adicional

Dado el carácter precario de la ocupación de suelo público que se plantea en la ordenanza, se considera que las actuaciones al amparo de esta ordenanza son compatibles con los usos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana

Disposición Transitoria

Esta ordenanza será aplicable a todas aquellas solicitudes cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad, previa petición expresa en tal sentido por parte la parte peticionaria.

Disposiciones Finales

Queda facultada la Alcaldía para dictar las instrucciones que fueren necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.