



**NÚMERO=** 59

**TÍTULO=** ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES, MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS FÍSICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

**APROBACIÓN=** AYUNTAMIENTO PLENO: 14-12-1011

**PUBLICACIÓN=** BOP: 13-3-2012 nº 61

**VOCES=** ADECUACIÓN ; MOVILIDAD

**NOTAS=** DEROGA EL REGLAMENTO MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE 29-7-1997, LA INSTRUCCIÓN SOBRE PROCEDIMIENTO DE INSTALACIÓN, SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL DE 13-12-2010 Y LA ORDENANZA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE 7-2-1995

**TEXTO=**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES, MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS FÍSICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES**

**PREÁMBULO**

Esta ordenanza tiene como objetivo mejorar las condiciones de accesibilidad a los edificios, facilitando la eliminación de las barreras físicas como medida indispensable para 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.

En virtud de la Ley 26/2011, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, se efectúan en nuestro ordenamiento las modificaciones legislativas necesarias para asegurar el pleno ejercicio de todos los derechos y libertades de las personas con discapacidad sin discriminación alguna por este motivo.

Tanto la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no a y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, 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, implica la supresión de las barreras existentes y la adaptación de la edificación para garantizar la accesibilidad plena.

En este marco normativo, la ordenanza municipal 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. Por último, recoge el supuesto de ocupación de elementos de titularidad privada mediante el procedimiento de expropiación a favor de la persona o comunidad de propietarios que lo requiera para la eliminación de las barreras físicas o la instalación del ascensor.

La presente ordenanza tiene su antecedente inmediato en el "Reglamento municipal de instalación de ascensores en edificios existentes", publicado en el "Boletín Oficial de la Provincia" de 26 de agosto de 1997, aprobado en el contexto de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Su aplicación ha propiciado la instalación de ascensores en multitud de inmuebles, proporcionado ejemplos que permiten efectuar ahora una revisión de las consecuencias y limitaciones que han tenido cada uno de sus preceptos.

La experiencia acumulada en estos años aconseja actualizar dicha norma conforme a las nuevas exigencias, y con las siguientes finalidades:

- En sintonía con la moción aprobada en la sesión plenaria de 29 de julio de 2008 por los Grupos Municipales Popular, Socialista e Izquierda Unida-Los Verdes para propiciar la instalación de



ascensores y favorecer la accesibilidad en los edificios residenciales, incluir en el Reglamento la posibilidad de expropiación, con carácter excepcional y limitativo, de elementos privativos de los inmuebles cuando éstos sean imprescindibles para alcanzar unas mínimas condiciones de accesibilidad mediante un procedimiento que se basa en la legislación urbanística vigente.

- Incorporar al texto reglamentario los criterios que se reflejan en las instrucciones dictadas en este Ayuntamiento y, en particular, los de la dictada por la Ponencia Técnica de Urbanismo, creada por Decreto n.º 11.887, de 30 de noviembre de 2007, en su reunión del día 24 de septiembre de 2010 en la que se establece el régimen transitorio aplicable a las solicitudes para la instalación, sobre espacios públicos, de ascensores en edificios residenciales existentes, hasta en tanto se aprobase la modificación del "Reglamento municipal de instalación de ascensores en edificios existentes" de 1997.

- Concretar el alcance y limitaciones a la ocupación de suelo público que se preveía en el artículo 14 del RMIAEE, fijando el procedimiento para la autorización de esa ocupación, así como las limitaciones de dicha autorización.

- Regular el contenido, capacidades y procedimiento de tramitación del "estudio previo", entendido como instrumento necesario para la coordinación administrativa en supuestos especiales.

- Actualizar la terminología empleada en aquél reglamento, integrando las nuevas tecnologías disponibles en materia de eliminación de barreras físicas.

La cobertura legal necesaria para habilitar el instituto expropiatorio en la promoción de la accesibilidad a las viviendas la proporciona la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en su artículo 17, apartado 2, respondiendo así a la necesidad urgente de habilitar la expropiación para resolver los problemas de inadecuación funcional de los inmuebles a las condiciones de accesibilidad requeridas en la actualidad.

Meses después, ha sido la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, bajo el título de "obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano", la que en su artículo 111, apartado 5, declara necesaria para su expropiación la ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que sean indispensables para la instalación de ascensor, en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas en el caso de complejo inmobiliario.

La Ley de Economía Sostenible resuelve una parte importante del problema como es la falta de acuerdo en la comunidad de propietarios o la insuficiencia de los mecanismos legales para llevar a cabo las actuaciones de mejora en las condiciones de accesibilidad de las viviendas. Esta ley reconoce como causa de interés social a efectos expropiatorios el hecho de realizar obras en edificios existentes para promover la accesibilidad y facilitar a las personas con movilidad reducida el acceso directo a las viviendas.

La ordenanza está estructurada en cuatro capítulos: el capítulo I sobre disposiciones generales; el capítulo II sobre las condiciones para el otorgamiento de licencia de obras; el capítulo III sobre las actuaciones en el dominio público; el capítulo IV sobre las actuaciones mediante expropiación; y concluye con dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, tres disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

ÍNDICE:

## CAPÍTULO 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 las autorizaciones.



Artículo 6. Definiciones generales.

## CAPÍTULO II

### **Condiciones para el otorgamiento de licencia de obras.**

Artículo 7. Contenido de los proyectos.

Artículo 8. Seguridad en caso de incendio.

Artículo 9. Accesibilidad.

Artículo 10. Incidencia en pasillos y escaleras.

Artículo 11. Incidencia en la ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

Artículo 12. Incidencia en dependencias vivideras.

Artículo 13. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección.

Artículo 14. Alternativas técnicas.

## CAPÍTULO III

### **Actuaciones en el dominio público.**

Artículo 15. Supuestos de autorización de ocupación de suelo público.

Artículo 16. Procedimiento de la autorización.

Artículo 17. Circunstancias de la autorización.

Artículo 18. Estudio previo.

Artículo 19. Tramitación del estudio previo.

## CAPÍTULO IV

### **Actuación mediante expropiación.**

Artículo 20. Supuestos de expropiación.

Artículo 21. Solicitud de expropiación.

Artículo 22. Justificación de la expropiación.

Artículo 23. Tramitación del proyecto de expropiación.

Disposición Adicional Primera. Supuestos con Estudio de Detalle aprobado.

Disposición Adicional Segunda. Compatibilidad de usos.

Disposición Transitoria Única.

Disposición Derogatoria.

Disposiciones Finales.

## CAPÍTULO I

### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 1.-Objeto.**

La presente ordenanza tiene por objeto establecer los criterios, condiciones y procedimientos aplicables a las actuaciones parciales en edificios existentes encaminadas a mejorar la accesibilidad de los mismos, incluyendo la instalación de ascensores y otros medios mecánicos de elevación.

#### **Artículo 2.-Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación a todos los proyectos para nuevas instalaciones de ascensores o de mejora de la accesibilidad que se acometan en los edificios existentes en el término municipal.

#### **Artículo 3.-Actuaciones excluidas.**

En las actuaciones de obra nueva, reestructuración media o mayoritaria, y en las de reestructuración parcial que supongan una modificación sustancial de la disposición de los elementos comunes de circulación, no será de aplicación la presente ordenanza.

#### **Artículo 4.-Cumplimiento de parámetros urbanísticos.**

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 en cada caso.



Las instalaciones y obras incluidas dentro del ámbito de la presente ordenanza están excluidas del cómputo de edificabilidad.

**Artículo 5.-Efectos del otorgamiento de las autorizaciones.**

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 y expropiación.

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 (APEs, UAs, Sectores,...), 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.-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 la legislación vigente.

5.-La autorización de ocupación del dominio público cesará automáticamente: si el edificio desaparece 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, de la restitución del dominio público a su estado anterior.

6.-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.

7.-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 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.
- 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.

## CAPÍTULO II

### Condiciones para el otorgamiento de licencia de obras

#### Artículo 7.-Contenido de los proyectos.

Para la tramitación de la licencia urbanística de las obras objeto de la presente ordenanza se presentará proyecto técnico que incluirá, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, la siguiente:

- a) Justificación del cumplimiento de la presente ordenanza, con identificación de los elementos que incidan en los parámetros en él regulados.
- b) Justificación de que resulta imposible situar el ascensor o elemento accesible en otro emplazamiento diferente cuando su presencia suponga: la disminución de las dimensiones del patio por debajo de los mínimos establecidos en la normativa sobre viviendas de protección oficial, la ocupación de elementos privativos o la ocupación de espacios de uso público.
- c) Descripción completa de las instalaciones proyectadas (ascensor o medios mecánicos de elevación), incluyendo toda su maquinaria y aparellaje; así como de las obras complementarias necesarias para dar cumplimiento a la presente ordenanza.
- d) Documentación gráfica en la que se refleje la distribución que tengan en el momento de la solicitud las viviendas y locales que puedan verse afectados por los elementos proyectados. En el caso de las instalaciones de ascensores en patios, incluirá, como mínimo: expresión de los usos, superficies útiles y superficies de los huecos de cada dependencia o local vinculados a dicho patio.
- e) Cuando por motivo justificado no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, los datos de dichas viviendas o locales se referirán al proyecto que fue objeto de licencia municipal.
- f) Fotografías en color, y con suficiente grado de definición, del estado actual de las fachadas, patios, locales, portales, pasillos y escaleras afectados por las obras.
- g) En el caso de instalaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios: documentación gráfica que refleje la solución adoptada, su integración formal con la fachada del edificio y los materiales



empleados. Se incluirá, asimismo, un montaje fotográfico que permita visualizar el resultado de dicha instalación en relación con la composición de la fachada del edificio o conjunto de edificios.

h) En los supuestos de ocupación de espacios de uso público, documentación suficientemente expresiva del resultado final de los recorridos peatonales y de vehículos, así como propuesta de sustitución de aparcamientos, mobiliario y plantaciones, si fuere necesario.

#### **Artículo 8.-Seguridad en caso de incendio.**

1.-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 por debajo de los que presente en la actualidad el edificio existente, salvo que dichos parámetros superen los mínimos exigibles en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, que en todo caso deben respetarse.

2.-En relación con lo anterior se admitirá, cuando no exista otra opción técnicamente posible, la 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.

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, y las instalaciones de protección contra incendios en elementos comunes.

4.-Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble (instalación de ascensor, plataformas elevadoras o dotación de rampas de acceso) no podrán menoscabar las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

#### **Artículo 9.-Accesibilidad.**

1.-El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible los itinerarios, tanto verticales como horizontales, que comunican la cabina del ascensor con la vía pública, y con cada una de las viviendas, se harán practicables, según la definición dada en la normativa de accesibilidad.

2.-En el supuesto de que la actuación suponga la ocupación de suelo público, o la reducción de la dimensión del patio por debajo de los mínimos de la normativa de viviendas de protección oficial, únicamente se tratará de hacer practicable el itinerario utilizable por personas con movilidad reducida.

#### **Artículo 10.-Incidencia en pasillos y escaleras.**

1.-Con carácter general, las obras objeto de esta ordenanza no supondrán disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, en cuyo caso podrá disminuirse el ancho en el exceso correspondiente.

2.-Sin perjuicio de lo anterior, en consonancia con lo señalado en la normativa de edificación, cuando se trate de instalar en un edificio de uso vivienda un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una reducción de la anchura útil de las escaleras por debajo del mínimo previsto con carácter general, adoptándose como límite la anchura prevista en la normativa de incendios para escaleras del resto de los usos (0,90 metros, para escaleras que sirvan a la evacuación de menos de 50 personas, y 0,80 metros, para evacuar menos de 25 personas).

Sólo se autorizará la citada reducción de anchura si se acredita que no resulta viable técnica ni económicamente otra alternativa que no suponga dicha reducción de la anchura y se adoptan medidas complementarias para mejorar la seguridad en caso de incendio.

#### **Artículo 11.-Incidencia en la ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.**



1.-Las actuaciones previstas no podrán incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera, salvo que se acredite que la única alternativa técnica es la desaparición o reducción de los huecos existentes. En ese supuesto se dispondrán, si es posible, huecos alternativos.

2.-Igualmente, las 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 12.-Incidencia en dependencias vivideras.**

1.-En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o edificios colindantes.

A los efectos anteriores se considerará que la actuación propuesta incide negativamente en dichas condiciones de salubridad cuando suponga obstrucción directa de la superficie de iluminación y ventilación de un espacio vividero con un obstáculo que se sitúe a menos de un metro del frente del hueco.

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.

2.-No supondrá incidencia negativa la obstrucción parcial de un hueco si la superficie de la parte no obstruida excede del mínimo establecido para un supuesto de obra nueva.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa ésta 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 ésta era inferior a dicho mínimo.

3.-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 13.-Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección.**

1.-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:

- La maquinaria del ascensor se situará, siempre que sea técnicamente posible, en alguno de los faldones interiores o en una parte de la cubierta en la que no resulte visible desde la vía pública.
- 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.
- Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta a los valores que motivaron la protección del inmueble.

2.-En los edificios catalogados P4 con un fondo edificado, una altura o una edificabilidad materializable superior a lo permitido por el Plan, la instalación de ascensor y la ejecución de las actuaciones contempladas en la presente ordenanza resultarán autorizables siempre que se acredite el buen estado de conservación de la estructura del inmueble, mediante la presentación de la correspondiente Inspección Técnica del Edificio, y no se aborden simultáneamente otras obras que afecten a la estructura del inmueble. En caso contrario, se considerará que se trata de una actuación de reestructuración a efectos de la aplicación de la normativa urbanística.



#### **Artículo 14.-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 50% de la propuesta inicial) no implique afección a elementos privativos del inmueble, mejore sustancialmente las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias vivideras, y no suponga una incidencia negativa en materia de ruidos o costes de mantenimiento.

### **CAPÍTULO III**

#### **Actuaciones en el dominio público**

#### **Artículo 15.-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 16.-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.





#### **Artículo 17.-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 y plantaciones) 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.

Con la extinción el titular procederá a la desocupación del dominio público y a su restitución al estado original.

#### **Artículo 18.-Estudio previo.**

1.-Para la instalación de torres de ascensores ocupando espacios de uso público adosadas a edificaciones que formen parte conjuntos de edificios, cuando no existan precedentes de instalaciones semejantes, deberá tramitarse un estudio previo que aborde:

a) El dimensionamiento del volumen que debe ocupar la torre del ascensor para alcanzar los mínimos establecidos en la presente ordenanza.

b) El tratamiento formal y constructivo de la torre o torres proyectadas en relación con las fachadas del edificio al que se adosa.

c) Justificación de la viabilidad de la instalación teniendo en cuenta los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato y las consecuencias de la extensión de la solución propuesta a edificios colindantes iguales o similares o a un conjunto de edificios.

Sus determinaciones serán vinculantes para toda nueva instalación que se realice en el conjunto.

2.-La autorización para ocupar la vía pública con elementos que excedan del concepto de torre de ascensor 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.

#### **Artículo 19.-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 15 y 18.1 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.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Actuación mediante expropiación**

#### **Artículo 20.-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 21.-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 22.-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 veinte por ciento del valor económico de los bienes que resulten afectados por la expropiación.

**Disposición Adicional Primera. Supuestos con Estudio de Detalle aprobado.**

Se tramitará licencia urbanística, y no se requerirá la realización del estudio previo al que se refiere el artículo 17.1 de esta ordenanza, cuando se trate de supuestos sustancialmente iguales a los contemplados en los estudios de detalle para la ubicación de cajas de escaleras en zonas de uso público aprobados en zonas calificadas como Conjuntos con Proyecto.

**Disposición Adicional Segunda. Compatibilidad de usos.**

Dado el carácter precario de la ocupación de suelo público que se plantea en el Capítulo III de la presente ordenanza, se considera que las actuaciones que se acojan a este régimen son compatibles con todos los usos pormenorizados que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana.

**Disposición Transitoria Única.**

Esta ordenanza será de aplicación en los expedientes que se hallen en tramitación a la fecha de su entrada en vigor.

**Disposición Derogatoria.**

Quedan derogados: El "Reglamento Municipal de instalación de ascensores en edificios existentes" aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de julio de 1997; la "Instrucción de la Concejalía delegada de Urbanismo y Vivienda sobre procedimiento de instalación, sobre espacios públicos, de ascensores en edificios existentes de carácter residencial", de 13 de diciembre de 2010, y la "Ordenanza para la supresión de barreras arquitectónicas" aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de febrero de 1995.

**Disposiciones Finales.**

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

Esta ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de la Provincia".