



ANUNCIO

Finalizado el plazo de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de JUNIO de 2013, sin que durante el mismo se hayan formulado reclamaciones ni alegaciones, **queda elevada a definitiva la APROBACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES, MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS FÍSICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES EN MANZANARES.**

Conforme a lo dispuesto reglamentariamente, se entiende elevada la aprobación inicial a definitiva al no haberse presentado alegaciones y en base a todo ello se procede a su publicación íntegra para su entrada en vigor como en la misma se indica:

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

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.

Artículo 7. Emplazamiento de los ascensores.

Artículo 8. Accesibilidad.

Artículo 9. Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

Artículo 10. Seguridad en caso de incendio: Evacuación.

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

Artículo 12. Incidencia en dependencias vivideras.

Artículo 13. Condiciones acústicas.

Artículo 14. Instalación de ascensor en el interior del edificio.

Artículo 15. Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Artículo 16. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

Artículo 17. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Artículo 18. Instalación de ascensor en inmuebles catalogados o con protección.

Artículo 19. Estudio Previo.

CAPÍTULO III: CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 20. Procedimiento.

Artículo 21. Solicitud y documentación a presentar.

Artículo 22. Contenido de los proyectos.

Artículo 23. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación del ascensor.

Artículo 24. Tramitación, informes y resolución.

Artículo 25. Puesta en Servicio.

CAPÍTULO IV: ACTUACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 26. Supuestos de autorización de ocupación de suelo público.

Artículo 27. Procedimiento de la autorización.

Artículo 28. Circunstancias de la autorización.

CAPÍTULO V: ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN.

Artículo 29. Supuestos de expropiación.

Artículo 30. Procedimiento.

Artículo 31. Tramitación del proyecto de expropiación.

Disposición Transitoria Única.

Disposiciones Finales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, como en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 158/1997, de 02 de diciembre, 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 cobertura legal necesaria para habilitar la expropiación para resolver los problemas de inadecuación funcional de los inmuebles a las condiciones de accesibilidad requeridas en la actualidad la proporciona la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el apartado 5 de su artículo 111: "*Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano*", en la que 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.

No obstante, la jurisprudencia ha destacado que la accesibilidad no puede concebirse como un valor absoluto que deje sin efecto otras normas que puedan limitarla como, por ejemplo, las relativas a condiciones de protección contra incendios, salubridad y habitabilidad. De su razón se deriva la regulación que se contiene en la presente ordenanza en cuanto a los límites cualitativos y cuantitativos a fin de preservar dichas condiciones, dentro de un contexto que pretende la mayor flexibilidad posible en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

La ordenanza está estructurada en cinco capítulos: el capítulo I sobre disposiciones generales; el capítulo II sobre las condiciones de la instalación de ascensores; el capítulo III sobre las condiciones para el otorgamiento de licencia de obras; el capítulo IV sobre las actuaciones en el dominio público; el capítulo V sobre las actuaciones mediante expropiación; y concluye con una disposición transitoria y dos 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 residenciales existentes (anteriores a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal) 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 tanto a las edificaciones residenciales existentes 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 en otros edificios cuando se justifique la necesidad de instalar ascensor.

Artículo 3. Actuaciones excluidas.

No será de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral, las cuales quedan sometidas a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal vigente.

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 de Ordenación Municipal vigente en cada caso.

A efectos de esta ordenanza, se considerará que la instalación de un ascensor en una edificación existente representa la incorporación de una instalación necesaria constituyendo un servicio esencial para la funcionalidad de las viviendas. Por lo tanto, la superficie necesaria para llevar a cabo esta instalación no supondrá un aumento de la superficie edificable, por lo que podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el correspondiente planeamiento.

Se deberá resolver cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble, por lo que para su desarrollo y construcción deberán tenerse en cuenta estos aspectos formales y funcionales de instalación.

En casos excepcionales, cuando no exista otra opción técnicamente posible, se permitirá el acceso individualizado a la vivienda, debiendo garantizarse en proyecto el cumplimiento de todas las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE) en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

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, 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.

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

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

- 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 la misma conforme a su reglamentación específica.

- Cabina: Elemento del ascensor en el que se alojan las personas que lo utilizan.
- Conjunto de edificios: Grupo de edificios a los que se puede hacer extensible una determinada solución de accesibilidad por haber sido objeto de un proyecto unitario o por responder a una misma tipología y tener dimensiones y forma similares.
- Cuarto de máquinas: Local donde se hallan los elementos motrices y sus aparellaje.
- Dependencias vivideras: Piezas de la vivienda o edificio residencial en las que se prevea la permanencia continuada de personas, como dormitorios, cocinas, cuartos de estar, despachos o asimilables.
- Espacios no vivideros: Espacios que no se utilizan para la permanencia de personas, tales como: vestíbulos, pasillos, baños, aseos, despensas, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.
- Foso: Parte del hueco del ascensor que se sitúa por debajo del nivel de parada más bajo servido por esa cabina.
- Hueco de ascensor: Recinto por el que se desplaza la cabina del ascensor y el contrapeso, si existe. Este espacio queda materialmente delimitado por los cerramientos laterales del recinto, por el foso y por el techo.
- Itinerario practicable: Itinerario utilizable por personas con movilidad reducida y que reúne las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad para los elementos practicables.
- Medios mecánicos de elevación: Plataformas elevadoras de translación vertical u oblicua previstas, al menos, para su uso por personas con discapacidad.
- Pérdida de funcionalidad: Cuando como resultado de la actuación se incumplen las condiciones exigibles a los usos en la normativa urbanística y sectorial aplicable, sin que pueda subsanarse el incumplimiento mediante la ejecución de obras menores.
- Rampa: Plano inclinado que permite acceder y evacuar el edificio en condiciones de seguridad siguiendo los parámetros fijados en la normativa de edificación. Conformarán, siempre que sea técnicamente posible, itinerarios accesibles, en los términos de la normativa de edificación.
- Reforma de ascensor: Actuaciones que tienen por objeto ampliar el hueco del ascensor, tanto en vertical, para alcanzar nuevos niveles, como en horizontal, para aumentar las dimensiones de la cabina para alcanzar unas condiciones mínimas de accesibilidad.
- Torre de ascensor: Construcción 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 DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.

Artículo 7. Emplazamiento de los ascensores.

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio interior cerrado.
3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

En cualquier caso, en el proyecto técnico que soporte la solicitud de licencia, deberá razonarse y justificarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite la implantación del ascensor.

Se entenderá este orden como preferente para la elección de la solución adoptada, es decir, se considera como mejor opción la de ascensor en el interior del edificio y así sucesivamente, tratando de evitar la instalación de ascensores sobre dominio público.

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.

Para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las tres primeras ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones que se señalan en el artículo 17 de la presente ordenanza, y siempre que concurren las siguientes circunstancias, que deberán ser analizadas por los Servicios Técnicos Municipales:

1. Que la implantación de la instalación del ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.
2. Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la instalación de ascensor sin deterioro de la calidad urbana, así como 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.

La posibilidad de instalar 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 destinadas a uso residencial de vivienda colectiva, y se encuentra supeditada, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

Artículo 8. Accesibilidad.

1. 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.
2. El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse, preferentemente, sobre elementos de uso común del edificio. En casos excepcionales, cuando no exista otra opción técnicamente posible, se permitirá el acceso individualizado a la vivienda, debiendo garantizarse en proyecto el cumplimiento de todas las exigencias establecidas en el CTE en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

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.

3. Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.
4. Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras no ajustados a las disposiciones específicas de la normativa antes citada, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor.
5. 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.
6. 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. Incidencia en elementos de circulación: 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 10. Seguridad en caso de incendio: Evacuación.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en un edificio existente no podrán incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, que en todo caso deberán 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. Se deberá incorporar al anexo de Prevención de Incendios del proyecto de una obra un apartado específico justificativo de la solución adoptada que de cumplimiento al Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, justificando desde el punto de vista técnico que la seguridad de las personas y la posibilidad de actuación de los medios de extinción de incendios no quedarán afectadas.

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 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. Condiciones acústicas.

Los ascensores deberán ser instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de inmisión sonora en las viviendas que no supere los límites establecidos en las Ordenanzas Municipales sobre protección contra ruidos.

Artículo 14. Instalación de ascensor en el interior del edificio.

Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble.

Se deberá resolver cada desembarque del ascensor mediante comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble.

Excepcionalmente, se permitirá el acceso individualizado a la vivienda. Para ello, con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se deberá presentar Estudio Previo en el que se justifique que la solución propuesta es la única técnicamente viable y que se cumplen todas las exigencias establecidas en el CTE en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

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 de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas y necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.
2. Escaleras. La dimensión mínima del ancho de cada tramo de escalera se ajustará a lo indicado en el apartado 4.2.2 (punto 4) del Documento Básico SUA 1, que para el uso Residencial Vivienda establece una anchura útil mínima de 1 m., no obstante, en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede permitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y 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.

La anchura mínima en pasillos y rampas, en edificios de uso privado, podrá ser 1 m. (4.2, SI 3, del C.T.E.) o la existente, si fuera menor justificándose, en todo caso, que la evacuación del edificio queda asegurada en condiciones adecuadas.

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 estudio previo y proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones mediante cerramientos transparentes y/o abiertos u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

4. Acceso a viviendas. Frente a cada puerta de acceso al interior de una vivienda se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.
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. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.
6. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 15. Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

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.

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.

2. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento, con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.
3. Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
4. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.
5. Distancia a ventanas. Los documentos gráficos del estudio previo y proyecto técnico 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 ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, 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.

Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en el POM los cerramientos del ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos y las luces rectas entre la ventana y paramento translucido de la caja del ascensor no será inferior a 2 metros.

6. Cerramiento perimetral de la instalación. Cuando la distancia entre el plano de ventanas y el plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades.

Para distancias superiores a 3 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. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.
8. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 16. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio. Para ello, con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, documentado gráfica y fotográficamente, describiendo la ubicación, la formalización de ascensor y las áreas afectadas por la inclusión del mismo. Se deberán respetar 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.
2. Ascensor. No se establecen dimensiones mínimas de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptaran aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.
3. Iluminación y ventilación de escaleras. Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
4. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.
5. Distancia a ventanas. El ascensor se situará de tal manera que no se produzca ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, la instalación del ascensor que se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia, señalándose como límite lo establecido para ascensores en patio interior cerrado.
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; de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de la normativa de suelo urbano del POM vigente.
7. 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. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.
8. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

9. Casos excepcionales. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos establecida en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor, siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias. Asimismo, excepcionalmente, la separación mínima entre edificios establecida en la Normativa Urbanística podrá ocuparse por la instalación del ascensor, remitiéndose a lo señalado para instalación de ascensores en patio cerrado si las distancias entre edificios coinciden o son inferiores a las dimensiones del patio reguladas en el POM.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio garantiza la accesibilidad a las edificaciones y no afecta a los recorridos peatonales y rodados.

Artículo 17. Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas residuales de uso público y garantizando que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados, siempre que se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble.

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.

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.

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 instalación 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 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 de cabina, hueco o puerta de acceso a ascensor, si no pudieran cumplirse las establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad, se aceptarán aquellas que se consideren oportunas para el correcto funcionamiento del equipamiento con la mayor adecuación posible a dichas dimensiones.
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, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
5. Acceso a viviendas. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 x 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente si fuera menor.

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.

Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

7. 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; de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de la normativa de suelo Urbano del POM vigente.

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. Se priorizará la instalación de ascensores sin cuarto de maquinas o en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico exigibles a este tipo de instalaciones.

9. Instalaciones. No se permitirá en las fachadas de las instalaciones de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

10. Evacuación. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

11. 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 que defina estas obras 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 18. Instalación de ascensor en inmuebles catalogados o con protección.

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 de la cubierta 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.
4. La instalación del 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 19. Estudio Previo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de esta ordenanza, excepcionalmente se permite el acceso individualizado a la vivienda, siempre que se presente un Estudio Previo en el que se justifique que la solución propuesta es la única técnicamente viable y que se cumplen todas las exigencias establecidas en el CTE en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

Del mismo modo y a efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, 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 la fachada del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos y funcionales del edificio y/o su entorno inmediato.

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 funcionalidad del edificio o la imagen urbana de la edificación en su entorno. 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.

En todo caso se podrán presentar Estudios Previos si el interesado lo considera conveniente.

CAPÍTULO III: CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 20. Procedimiento.

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente ordenanza se tramitarán de acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 21. Solicitud y documentación a presentar.

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado, en su caso, el Estudio Previo mencionado en los artículos anteriores.

Las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios residenciales ya existentes, se formularán en documento normalizado, al que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas por el servicio solicitado, proyecto técnico y oficio de nombramiento de la dirección de obra firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 22. 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:

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 así como el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la misma.
2. 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.

3. 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.
4. 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.

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.

5. 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.
6. En el caso de instalaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios deberá presentarse documentación gráfica que refleje la solución adoptada y 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.

7. En los supuestos de ocupación de espacios de uso público, documentación suficientemente expresiva del resultado final de los recorridos peatonales y de los vehículos y, si fuera necesario, propuesta de sustitución de aparcamientos, mobiliario, plantaciones e infraestructuras.

Artículo 23. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación del 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, mención expresa del carácter que tenga el espacio que el futuro ascensor ocupa, ya sea público o privado, común o privativo, ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios.

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 19 de esta ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de un año desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo.

Artículo 24. Tramitación, informes y resolución.

A efectos del procedimiento, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente sobre licencias de obras.

Cuando el ascensor se prevea bien adosado a la fachada del edificio, bien en inmuebles catalogados o con protección, se recabarán cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante.

En caso de que la solicitud incidiera sobre espacio de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá desestimatorio a todos los efectos.

Artículo 25. Puesta en servicio.

La puesta en servicio del ascensor irá precedida del registro de su instalación en el Órgano Autónomo correspondiente de acuerdo al procedimiento establecido y de conformidad con lo señalado en la ITC-AEM 1, aprobado por R.D. 88/2013, de 8 de febrero o la que legalmente la sustituya.

CAPÍTULO IV: ACTUACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 26. 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:
 - Que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución,
 - 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.
 - Que la solución propuesta se integre en la fachada del inmueble y en el entorno inmediato.
 - 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 27. Procedimiento de la autorización.

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:
 - Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
 - 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 el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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.

Artículo 28. Circunstancias de la autorización.

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.

CAPÍTULO IV: ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN.

Artículo 29. 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 30. 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta.

- 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 31. 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 (20%) del valor económico de los bienes que resulten afectados por la expropiación.

Disposición Transitoria Única.

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

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, conforme a lo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Manzanares, 9 de septiembre de 2.013.

EL ALCALDE,



Nota.-Publicado el texto íntegro de esta Ordenanza en el BOP C.Réal nº 171 de 17.09.2013 la misma entra en vigor el día 4.octubre.2013.