

ORDENANZA MUNICIPAL DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPEZO¹

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Esta ordenanza tiene por objeto regular las circunstancias urbanísticas y constructivas de las intervenciones de reforma cuyo objeto consista en la mejora de las condiciones de accesibilidad a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza es de aplicación a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo y cuya construcción se realizó con licencia urbanística anterior a la entrada en vigor del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 3. Condiciones especiales a la intervención de mejora

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

Artículo 4. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

A los efectos de esta ordenanza, se considera que los medios de mejora de la accesibilidad (rampas, plataformas o ascensores) no tienen consideración de edificio. Por lo tanto no consumen aprovechamiento, y pueden instalarse en edificios que lo hayan agotado.

Igualmente se tolera, con las cautelas que se establecen más adelante, que estas instalaciones no cumplan los parámetros de separación a colindantes o viales que se establecen para cada zona con carácter general.

Artículo 5. Ocupación del dominio público

¹ Aprobación de acuerdo de pleno 12 de septiembre 2017. BOTHA nº 2 de 5/01/2018

1. Los actos de mejora de las condiciones de accesibilidad que requieran la ocupación de terrenos de dominio público, están sujetos no sólo a la concesión de la licencia urbanística, sino también a la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos.

Esta autorización para la ocupación privativa del dominio público será de carácter excepcional, y sólo será procedente cuando se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Su eventual autorización se realizará según los sistemas previstos en la legislación de régimen local, y finalizará bien cuando el edificio sea sustituido, o bien cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la persona titular de la autorización a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción de la autorización no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.

2. En el caso de que la afectación al dominio público conllevara la alteración de las infraestructuras situadas en este, los costes de la modificación del trazado de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas precursoras del expediente.

3. Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

4. En ningún caso la ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad, sea cual fuere su naturaleza, reducirá los itinerarios peatonales del espacio público o de uso público exterior en que se incorpora a dimensiones inferiores definidas la normativa de accesibilidad vigente.

5. El ayuntamiento instruirá el expediente concerniente a la autorización para la ocupación privativa del dominio público, una vez informado favorablemente el expediente correlativo a la licencia de obras, sin que se pueda conceder esta última sin la autorización aludida. De esta forma, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia de obras incluirá, además de sus propias condiciones particulares, aquellas que se deduzcan de la autorización para la ocupación privativa del dominio público.

Título II. Obras e instalaciones tendentes a facilitar la accesibilidad

Artículo 6. Clasificación de los elementos que se incorporan a la edificación para mejorar la accesibilidad

Dentro de las actuaciones más comunes que se pueden realizar en un edificio para eliminar las barreras arquitectónicas existentes, y que normalmente en forma de peldaños existen desde el exterior hasta el umbral de las diferentes viviendas, podemos clasificarlas de la forma siguiente atendiendo a su especificidad técnica y constructiva:

1. Rampas de accesibilidad cuyo diseño se atenderá a los criterios técnicos contenidos en el Decreto 68/2000, de 11 de abril (o aquél que los sustituyera), por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. Elementos mecánicos de traslación vertical u oblicua que atendiendo a sus características técnicas se distinguen en:

- Plataformas elevadoras de traslación vertical y oblicua, y
- Ascensores

3. En la elección de los elementos a incorporar a la edificación o urbanización para la mejora de las condiciones de accesibilidad, la comunidad de propietarios y propietarias procurará seleccionar aquella alternativa que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad o practicabilidad.

Apartado 1. Rampas

1.1 Definición

Las rampas, como elementos constructivos de obra que sirven para salvar pequeñas diferencias de cota sin la disposición de peldaños, se incorporan bien en la alineación de la edificación y/o en el interior de los portales de las viviendas hasta la plataforma del ascensor o hasta una meseta intermedia en planta baja, en función de su ubicación se clasifican en:

Rampas en el interior del edificio.

Las rampas que se realicen en el interior de la edificación, en las zonas comunes, cuya actuación afecte a propiedades de particulares y, siendo obligada y necesaria su ejecución para lograr la accesibilidad de quienes sean residentes al interior de sus viviendas, podrán acogerse al régimen de expropiación previsto en esta ordenanza siempre y cuando concurren las circunstancias que determina el Título V de esta ordenanza.

- Las rampas contemplarán en cuanto a diseño y características técnicas los parámetros contenidos en el Decreto 68/2000, ya citado, en su anejo V titulado reformas.
- La incorporación de las rampas no podrá reducir en ningún caso la anchura de escaleras y pasillos a dimensiones inferiores a las mínimas deducidas de los criterios de interpretación de la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de los criterios de interpretación de los parámetros de accesibilidad o practicabilidad.

Rampas exteriores a la edificación.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de ejecutar la rampa dentro de la edificación, podrá autorizarse la realización de la misma ocupando el espacio exterior colindante a la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

Cuando la anterior solución, es decir, las rampas de accesibilidad, sean inviables técnicamente dentro de la edificación, las personas interesadas podrán solicitar la realización de rampas de accesibilidad que, tanto si ocupan espacios privados de uso

público como la vía pública, quedarán sujetas a la pertinente autorización municipal para su ocupación.

1.2 Justificación de la solución adoptada

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para la rampa.

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

Apartado 2 Plataformas elevadoras

1. Definición y clasificación

Este tipo de aparatos elevadores son ayudas técnicas cuya instalación se caracteriza por su sencillez técnica y la poca o nula afección a elementos estructurales. No obstante, sólo se emplearán las plataformas cuando no haya otra solución técnica o económicamente viable.

En función de su desplazamiento se clasifican en verticales u oblicuas.

En aras de potenciar la autonomía personal de las personas con problemas de movilidad, se primará la colocación de las primeras sobre las segundas, siempre y cuando se garantice que con ello no se producen dimensiones inferiores a las mínimas deducidas de los criterios de interpretación de la normativa vigente en materia de protección contra incendios y la propia de accesibilidad o practicabilidad.

2. Características técnicas y ubicación

Las plataformas cumplirán, en cuanto a características técnicas y de diseño, los parámetros que contempla el Decreto 68/2000 en su anejo III. Condiciones técnicas sobre la accesibilidad a los edificios.

En cuanto a su ubicación, exteriores o interiores a la edificación, afección a propiedades o derechos de terceros, particulares o públicos, se remitirá al articulado que en esta ordenanza regula estos conceptos en lo referido a rampas de obra, descritos con anterioridad.

Se procurará que las plataformas de traslación garanticen el mayor nivel de autonomía personal, minimizando la eventual intervención de terceras personas. Así mismo, deberán cumplir con cuantos requisitos técnicos exijan la normativa técnica sectorial.

Apartado 3 Ascensores

1. Tipología

La aplicación, en materia de aparatos elevadores y en el conjunto de situaciones a mejorar con el propósito de esta ordenanza, concierne a las siguientes tipologías:

1. Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de esta ordenanza, que cuentan con ascensores en funcionamiento pero que presentan carencias en materia de accesibilidad por realizarse su embarque en planta baja a una cota diferente de la de ingreso en el portal.

2. Los edificios que, carentes de tal prestación, reúnen las características que permitirían la instalación ex novo de un ascensor.

Ambas circunstancias, a parte de otras, constituyen la finalidad de esta normativa y, por ello, todas las acciones tendentes a la mejora de las condiciones de accesibilidad que en esta ordenanza se incluyen, resultan de plena aplicación.

2. Emplazamiento de los nuevos ascensores

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

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifica el sólido capaz original del edificio, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

1.1. En caja de escalera.

Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos.

1.2. En patio interior.

Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

1.3. En situaciones especiales.

Situación concreta y particular que deberá explicarse convenientemente en el proyecto pertinente.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

2.1. Sobre espacio privado

Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación sólo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente ordenanza.

2.2. Sobre dominio público

Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel.

3. Justificación de la solución adoptada

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos a que alude el artículo 16, deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para el ascensor. Esta justificación deberá desarrollarse siguiendo el orden de posibles emplazamientos descrito en el artículo anterior, de forma secuenciada, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la elección de cada punto enunciado, hasta alcanzar aquel que se justifique como más adecuado.

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

4. Dimensiones de los ascensores

Las dimensiones de las cabinas de los ascensores se ajustarán a los criterios de accesibilidad o practicabilidad recogidos en la legislación vigente. No obstante, si razones de tipo estructural, de forma o económicas impidieran el estricto cumplimiento de aquellas dimensiones, podrán adoptarse otras que satisfagan las necesidades concretas de las personas interesadas.

En el supuesto de que las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad o practicabilidad requieran de la expropiación de bienes privativos, lo señalado en el párrafo anterior debe ponerse en relación con lo descrito en el Título V - Actuación por expropiación.

Título III. Condiciones constructivas

Artículo 7. En materia de accesibilidad en la edificación

Los proyectos de mejora de las condiciones de accesibilidad que incluyan la dotación de nuevas instalaciones, o reforma de las existentes, deberán complementarse con todas las acciones o intervenciones que puedan ser técnicamente posibles con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.

Así, los itinerarios interiores del edificio, desde su acceso hasta cada vivienda deberán acomodarse a los criterios de accesibilidad o practicabilidad, salvo que razones de tipo estructural, de forma o económica impidan el estricto cumplimiento de cualquiera de aquellos y siempre de manera técnicamente justificada.

Así mismo, se procurará que las condiciones de accesibilidad o practicabilidad alcancen a las plantas destinadas a trasteros, plazas de aparcamiento u otros elementos comunes. No obstante, el criterio interpretativo de este apartado no vendrá nunca a exigir, por razón de esta ordenanza, la prolongación de las obras de

accesibilidad a estas plantas o elementos comunes en contra del criterio manifestado por una comunidad de propietarios y propietarias.

Excepcionalmente, y a criterio de los servicios técnicos municipales, podrán autorizarse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados, por ejemplo) no estrictamente ajustadas a las disposiciones específicas en materia de accesibilidad, pero siempre atendiendo al perfeccionamiento que, en esta materia, supone para el edificio en general las obras de mejora o la dotación de nuevas instalaciones mecánicas.

Artículo 8. En materia de protección contra incendios

Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad no podrán provocar modificaciones en elementos constructivos regulados por la normativa vigente en materia de protección contra incendios que menoscaben, reduzcan o contradigan los criterios de interpretación de esta.

Si el edificio objeto de intervención amparada por la presente ordenanza careciera de alumbrado de emergencia y señalización, o de medios de extinción de incendios, o si los existentes no alcanzaran los niveles de seguridad mínimos estimados, el propio proyecto técnico deberá proponer la dotación de aquellos de forma suficiente para alcanzar un grado óptimo de protección. En cualquier caso, los servicios técnicos municipales podrán exigir la adopción de estas y otras medidas correctoras (en materia de sectorización, por ejemplo) que, con el fin señalado, se juzguen convenientes.

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, por ejemplo) no podrán menoscabar las condiciones previas de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

Artículo 9. En materias de superficies mínimas de iluminación y ventilación

La mejora de las condiciones de accesibilidad no podrá suponer una merma de las superficies de iluminación y ventilación preexistentes o, en su caso, de aquellas mínimas que resultasen obligatorias por aplicación de las normas de edificación.

Así, los proyectos técnicos deberán proponer las soluciones constructivas oportunas, en orden a garantizar, mediante las reformas a que hubiera lugar, el cumplimiento de lo prescrito en el párrafo precedente.

Sólo en casos excepcionales, en los que resulte técnicamente acreditada la imposibilidad de satisfacer alguno de los requerimientos de iluminación y/o ventilación, el propio proyecto técnico podrá proponer soluciones alternativas o complementarias que palien o mitiguen las carencias advertidas, con objeto de someterlas a la consideración de los servicios técnicos municipales.

Título IV. Documentación y tramitación administrativa

Artículo 10. Estudio previo

Cuando las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad afecten a un edificio incluido en el catálogo del planeamiento general vigente o cualquier documento de

desarrollo, de tal modo que se intervenga sobre cualquiera de sus fachadas, cubiertas o elementos estructurales, deberá acometerse la elaboración de un estudio previo individualizado que, además de incluir la justificación de la solución adoptada prevista en el artículo 6, aborde el tratamiento formal, compositivo, distributivo y constructivo de las afecciones previstas en la propuesta, todo ello con objeto de someterlo a la consideración del ayuntamiento.

Este estudio previo deberá constar, como mínimo, de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.
- Documentación fotográfica de los alzados, si es que se pretendiera intervenir en ellos.
- Descripción de la intervención propuesta y su justificación razonada conforme a lo señalado en el artículo 6.
- Documentación gráfica correspondiente al estado actual constituida por: planos de planta descriptivos de la distribución y comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
- Documentación gráfica correspondiente al estado reformado constituida por: planos de planta descriptivos de la distribución y comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.

En el análisis del estudio previo, los servicios técnicos municipales podrán proponer la desestimación de aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenda intervenir, o bien porque la propuesta incida negativamente en la imagen urbana de la edificación y en su entorno. Igualmente podrán instar de la persona interesada la mejora de la solicitud en los términos que se consideren precisos para su acomodación a la normativa vigente.

La resolución administrativa podrá aprobar el estudio previo, en cuyo caso incluirá las condiciones que se estimen pertinentes -condiciones que serán de obligada observancia en el futuro proyecto técnico-, o bien desestimar la propuesta de intervención.

Artículo 11. Procedimiento

A efectos de la tramitación de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente aplicable a los procedimientos administrativos, en las normas subsidiarias y en lo previsto en la presente ordenanza, si bien, cuando la intervención de mejora afecte a la fachada del edificio o espacios de titularidad o uso públicos, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios.

En caso de que el contenido de la propuesta incidiera sobre un bien de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá desestimatorio a todos los efectos.

Artículo 12. Solicitud y documentación a presentar

De acuerdo con lo anterior, la solicitud de licencia urbanística de obras para la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el

residencial colectivo, se realizarán en documento normalizado o equivalente, acompañado del pertinente proyecto técnico, firmado por personal técnico con especialidad y competencia, y visado por el colegio profesional correspondiente.

1. Identidad.

La solicitud a presentar identificará con precisión a la persona que solicite la licencia municipal de obras, indicando en nombre y representación de quién la efectúa.

2. El proyecto técnico.

El proyecto técnico, además de la documentación exigible por la normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.
2. Justificación de la solución adoptada, conforme a lo previsto en el artículo 6 de la presente ordenanza, y en los términos que en estos se describen.
3. En caso de que se hubiera tramitado estudio previo, bien manifestación expresa de tal circunstancia, o bien copia del informe final municipal.
4. Documentación fotográfica descriptiva del estado actual correspondiente al área de actuación.
5. Documentación gráfica precisa que identifique con claridad la parcela receptora del edificio objeto de intervención.
6. Documentación gráfica descriptiva del estado actual de cada planta afectada por la intervención, constituida por: planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
7. Documentación gráfica descriptiva del estado reformado de cada planta afectada por la intervención, constituida por: planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
8. Descripción escrita detallada de la solución propuesta y sus características técnicas.
9. Cuanta otra información se considere relevante para la correcta definición del propósito del proyecto.

3. Concreciones de los proyectos técnicos.

Cuando la intervención de mejora alcance a patios del inmueble, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas.

La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por quien solicite la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

Cuando la intervención de mejora alcance, aun parcialmente, a plantas, locales o espacios destinados a usos diferentes del residencial, se aportará documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, la intensidad de la reforma necesaria en estos, las afecciones y soluciones constructivas y los parámetros urbanísticos de aplicación.

Cuando la intervención de mejora de la accesibilidad alcance o se adose a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se representen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia del elemento proyectado sobre estos. Así mismo, deberá representarse la separación a los linderos y otros edificios.

Artículo 13. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectados por la instalación de los elementos de mejora

1. En el caso de que el inmueble estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del elemento de mejora, acreditándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal o, en su caso, en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con diversidad funcional, en cuanto a convocatorias, quórum, mayorías y notificaciones. Dicha certificación será expedida por el secretario o secretaria de la comunidad.

2. Igualmente, en relación con la titularidad de los espacios a ocupar por el futuro elemento de mejora de accesibilidad, se determinará su carácter público o privado, y en este último caso, su naturaleza común o privativa.

3. Así mismo se manifestará expresamente la existencia, en su caso, de derechos de uso y/o disfrute por parte de terceros.

4. Se pondrá de manifiesto la disponibilidad, o no, de la totalidad de los bienes y derechos afectados por la instalación de los elementos de mejora de accesibilidad previstos por el proyecto, adjuntando, en su caso, el compromiso de los y las particulares afectados de efectuar aquella cesión o transmisión.

Titulo V. Actuación mediante expropiación

Artículo 14. Criterios generales para la expropiación

1. De conformidad con el artículo 177 de la LSU se considerará de utilidad pública e interés social, a los efectos de la expropiación forzosa o de la ocupación temporal de los terrenos y partes de la edificación afectados, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin la mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas y a los locales comerciales en edificaciones residenciales y de equipamiento.

2. Otorgada una licencia y acreditada la imposibilidad de acometer las obras por la oposición de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquéllas, la autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma, las cuales asumirán totalmente los costes asociados a la citada expropiación.

3. El proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser el o la comerciante que deba ejecutar obras de

accesibilidad, la comunidad propietaria, o quien tenga una mayoría suficiente para ejecutar las obras, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal, quedando comprendidas en este último supuesto las personas con diversidad funcional, en los términos de la ley 15/1995, una vez que por sentencia firme se les haya reconocido derecho a efectuar las obras de adecuación del inmueble.

4. Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los bienes y derechos relativos a la edificación afectados por las obras y actuaciones de accesibilidad o practicabilidad autorizadas. Sin embargo, sólo quedarán afectados aquellos estrictamente necesarios para la ejecución y operatividad de la obra, que, en los plazos establecidos de ejecución, no se encuentren a disposición de la persona beneficiaria.

Artículo 15. Solicitud de expropiación

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquella. Así mismo deberá acompañar la documentación acreditativa de su condición de beneficiario o beneficiaria, según artículo 14.3.

2. El beneficiario o beneficiaria deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta con previa licencia municipal para ejecución de las obras y la imposibilidad de inicio de estas por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

Artículo 16. Justificación de la expropiación

El proyecto de expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal, así como la ocupación y afección a bienes y derechos particulares, son necesarios para dotar de accesibilidad al inmueble del que se trate y, asimismo que no puedan llevarse a cabo a pesar de las gestiones realizadas ante las personas titulares de tales bienes.

Artículo 17. Contenido del proyecto expropiatorio

El proyecto de expropiación incorporará:

a) La relación de los bienes y derechos afectados tanto temporalmente como definitivamente por la expropiación propuesta, con indicación, de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los y las titulares de los mismos.

b) Las condiciones de promoción de las obras, bien por la comunidad propietaria, bien por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción.

c) Los acuerdos adoptados en su caso por la comunidad propietaria, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.

d) El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste por parte municipal.

e) El compromiso de las personas beneficiarias de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma.

Artículo 18. Tramitación del expediente de expropiación

1. Tanto a los efectos de elaboración del proyecto de expropiación como a los de su tramitación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa y, en particular, en relación con su incoación, tramitación y determinación del justiprecio.

2. La totalidad de los costes derivados de la expropiación serán abonados por quien solicite la misma. En este concepto quedan incluidos, entre otros, las indemnizaciones de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte la persona beneficiaria puedan ocasionar a quien sea objeto de expropiación.

3. A efectos de garantizar el abono de dichos costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el ayuntamiento podrá exigir a la persona beneficiaria el depósito del aval o fianza que, con ese fin, estime adecuado. Con carácter general, siempre que se considere conveniente su depósito y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 por ciento del coste del valor económico de los bienes que resultan afectados por la expropiación.

Disposición adicional

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOTHA. No obstante, para solicitudes que ya estuvieran en curso antes de dicho momento les será de aplicación en todo aquello que le resulte favorable a su pretensión.