

ORDENANZA REGULADORA DO FOMENTO DE OBRAS E INSTALACIÓNS PARA A MELLORA DA ACCESIBILIDADE¹

A regulación das intervencións de mellora da accesibilidade

No que se refire á mellora da accesibilidade ás vivendas e aos locais existentes, a presente Ordenanza ten por obxecto a regulación das circunstancias urbanísticas e construtivas das intervencións de reforma dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade aos edificios existentes de uso predominante residencial colectivo, inseridas no marco da lexislación vixente e do planeamento urbanístico.

Igualmente a ordenanza contempla medidas dirixidas ao fomento do desenvolvemento das referidas intervencións, regulando a posibilidade de ocupar o dominio público naqueles casos excepcionais en que tal necesidade quede acreditada, e establecendo os criterios e o procedemento da expropiación forzosa para a ocupación dos elementos privativos de vivendas e locais que deban ser ocupados por resultar indispensables para a instalación de servizos comúns, conforme á lexislación vixente.

As obras que xustifican as medidas de intervención son aquelas dirixidas a posibilitar e garantir a accesibilidade, nos termos da normativa sectorial correspondente, ás vivendas situadas nas edificacións existentes na cidade, mediante a execución de obras ou a implantación de instalacións necesarias para iso, tales como ascensores, plataformas, salva escaleiras, ramplas, etc.

1. Ámbito de aplicación

Con carácter xeral esta ordenanza é de aplicación aos edificios de uso predominante residencial colectivo, sen prexuízo da existencia nos mesmos doutros usos de carácter complementario, que se teñan construído con licenza urbanística anterior á entrada en vigor do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

As edificacións en que se sitúen as vivendas ou parcelas vinculadas a estas, han de contar con dificultades de accesibilidade, ou ben non estar adaptadas á normativa sectorial

No caso das obras complementarias doutras en espazos públicos, os inmobles estarán situados en rúas reurbanizadas e que contén con canalizacións subterráneas de servizos públicos.

2. Condicións especiais da intervención de mellora

Os edificios que resulten parcialmente incompatibles co planeamento conforme ao establecido na lexislación urbanística, poderán acollerse ao previsto nesta ordenanza como obras de mellora das contempladas no art. 103 da Lei 2/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Sen prexuízo de que, se o réxime de fóra de ordenación que lle resulte de aplicación así o establece, a posible revalorización que a execución das devanditas obras poidan supoñer para o inmovle ou os seus elementos privativos non poda ser considerada nunha eventual expropiación.

3. Ocupación de partes das vivendas e dos locais.

A ocupación de aquelas partes de pisos ou locais de edificios destinados predominantemente ao uso residencial e constituídos en réxime de propiedade horizontal, que resulten indispensables para a instalación dos servizos comúns de mellora das condicións de accesibilidade contemplados na lexislación vixente e que estean previstos en plans, programas e instrumentos de rehabilitación, como en esta ordenanza, e en todo caso, a ocupación indispensable para as instalacións dos ascensores se declara necesaria para a súa expropiación segundo o procedemento regulado nesta ordenanza, en beneficio da comunidade de propietarios conforme ao establecido no artigo 99 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia e na Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas e, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que resulte inviable outra alternativa que resulte menos gravosa ao dereito de propiedade.
- b) Que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares requiridos para os locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

¹ Aprobada inicialmente polo Pleno do Concello, en sesión extraordinaria celebrada o día 18 de decembro de 2013. Publicación aprobación definitiva no B.O.P. nº 73 de 16 de abril de 2014.

4. Ocupación do dominio público

4.1. As intervencións de mellora das condicións de accesibilidade que requiran a ocupación de terreos de dominio público, estarán suxeitas á previa autorización para a ocupación privativa dos terreos. Esta autorización terá carácter excepcional, e só será considerada cando se garanta suficientemente que non se produce perda na funcionalidade do dominio público e quede garantida a superficie mínima e os estándares requiridos para os espazos libres e as dotacións públicas. A súa eventual autorización realizarase conforme aos procedementos previstos na lexislación de réxime local. Con carácter xeral, a ocupación finalizará cando o edificio sexa substituído, ou ben cando por razóns de interese público acreditadas no correspondente expediente se considere necesaria a súa extinción. En ambos os dous casos, coa extinción da autorización, o seu titular procederá á desocupación do dominio público e á restitución ao seu estado orixinal. A extinción da autorización non xerará dereito a indemnización por ningún concepto.

4.2. A ocupación de terreos do dominio público será a indispensable para as instalacións dos servizos comúns de mellora da accesibilidade, requiríndose a xustificación consistente de que resulta inviable técnica e economicamente calquera outra solución.

4.3. En edificios destinados predominantemente ao uso de vivenda, constituídos en réxime de propiedade horizontal, a instalación dos servizos comúns de mellora da accesibilidade e, en todo caso as instalacións dos ascensores, que sendo legalmente esixibles estean previstos en plans, programas e instrumentos de rehabilitación, como en esta ordenanza, son causa suficiente para a descualificación das superficies indispensables de espazos libres ou de dominio público que deban ser ocupadas para a dita instalación, e de ser o caso, para a súa desafectación e o posterior alleamento ás comunidades de propietarios.

4.4. As instalacións do ascensor tales como vestíbulos, mesetas, e accesos ás vivendas obxecto da descualificación como espazo libre e, no seu caso, da desafectación do dominio público, non serán computables en ningún caso como volume edificable, nin aos efectos de distancias mínimas a lindeiros, edificacións ou á vía pública. Sen embargo, en ningún caso a ocupación privativa do dominio público por obras de mellora das condicións de accesibilidade reducirá os itinerarios peonís do espazo público ou de uso público exterior aos que se incorpora, a dimensións inferiores ás definidas polo Decreto 35/2000, atendendo aos parámetros de accesibilidade do seu Anexo I: Código de Accesibilidade, e demais normativa de aplicación. Ademais, respectará as licenzas para entrada e saída de vehículos.

A súa execución e deseño se realizarán de tal maneira que non cree problemas de detección ao colectivo de persoas con deficiencias visuais, polo que a súa localización se pegará a fachada, afectando o menos posible ao itinerario libre peonil, sen ofrecer elementos voados que non poidan ser detectables co bastón e establecendo as medidas necesarias de identificación nos pavimentos.

4.5. En caso de que a afectación ao dominio público levase á alteración das infraestruturas ou do viario rodado ou peonil, os custos da modificación dos seus trazados será custeado polo beneficiario.

4.6. Os titulares da autorización para a ocupación estarán obrigados a realizar as necesarias labores de mantemento, limpeza e conservación en debidas condicións de seguridade e ornato do elemento para o que se outorgou.

4.7. O Concello instruirá o expediente correspondente á autorización para a ocupación privativa do dominio público, unha vez informado favorablemente o expediente correlativo da licenza de obras, sen que se poida conceder esta última sen a previa autorización aludida. Desta forma, a resolución administrativa pola que se conceda a licenza de obras incluírá, ademais das súas propias condicións particulares, aquelas que se deduzan da autorización para a ocupación privativa do dominio público.

Procederase de igual modo coas autorizacións de ocupacións non permanentes de instalacións móbiles que, pola súa natureza, representan unha incidencia circunstancial na funcionalidade e diminución das superficies dos espazos libres.

5. Actuación mediante expropiación.

En desenvolvemento do disposto na Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas («B.O.E.» 27 xuño) e no artigo 99 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia:

- Declárase instrumento esencial da rehabilitación de inmobles no Concello de Culleredo, a instalación de ascensores, ramplas ou calquera outro medio que garanta a accesibilidade aos edificios en todo o termo municipal, así como a súa adecuación á normativa vixente.

- Considérase de utilidade pública e interese social, para os efectos da expropiación forzosa ou da ocupación temporal dos terreos e partes da edificación afectados, a execución das obras e actuacións que teñan como fin dotar de accesibilidade ás vivendas en edificacións residenciais, nos termos previstos pola lexislación sectorial correspondente, debendo acreditarse que resulta inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.

6. Clasificación dos elementos que melloran a accesibilidade en edificios existentes

As actuacións máis comúns a realizar no edificio para a eliminación das barreiras arquitectónicas existentes constituídas normalmente por distintos treitos de chanzos e escaleiras, clasifícanse atendendo á súa especificidade técnica e construtiva:

1. Ramplas de accesibilidade.
2. Elementos mecánicos de translación vertical ou oblicua que atendendo ás súas características técnicas clasifícanse en:
 - Plataformas elevadoras de translación vertical ou oblicua.
 - Ascensores.

Atendendo ás limitacións derivadas da intervención en edificios existentes, as estruturas e os dispositivos mecánicos deberán ir acompañados das medidas complementarias (timbres, aperturas de portas de baixa presión, etc.), que faciliten a accesibilidade ás persoas con mobilidade reducida.

7. As ramplas

7.1. As ramplas son os elementos construtivos de obra ou prefabricados que serven para salvar pequenas diferencias de cota en chanzos presentes na aliñación da edificación e/ou no interior dos portais ata alcanzar a meseta de acceso ao corpo de comunicación vertical ou mesmo unha meseta intermedia. En función da súa situación diferenciaranse:

- Ramplas no interior do edificio. Poderán implantarse ramplas no interior da edificación, nas zonas comúns, para mellorar a accesibilidade dos residentes. Igualmente poderán instalarse en espazos privativos das vivendas e dos locais para servizo propio, con igual finalidade. A implantación de ramplas para o servizo común dos residentes poderá acollerse ao réxime de expropiación previsto nesta ordenanza sempre e cando concorran as circunstancias contempladas nesta ordenanza.
- Ramplas exteriores á edificación. Cando resulte inviable técnica ou economicamente a localización das ramplas necesarias dentro do edificio, poderá solicitarse a súa situación no exterior, tanto ocupando espazos privados de uso público como ocupando a vía pública, sempre que as dimensións do espazo público o permitan. Estas actuacións quedarán suxeitas, en todo caso, á pertinente resolución municipal respecto da ocupación da vía pública, atendendo á preeminencia do interese público.

De resultar autorizada, a solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións, aos materiais empregados e á resolución dos problemas de accesibilidade ao edificio. A combinación dos criterios funcionais e compositivos fundamentará a valoración da proposta.

7.3. No caso de ocupación de espazos públicos, o Concello poderá normalizar as solucións de aplicación, sinalando os materiais, tratamento e condicións construtivas, funcionais e formais que resulten de obrigada utilización, igualmente poderá establecer a condición móbil da rampla, definindo as solución de ancoraxe e fixación, e mesmo a utilización en horario determinado que levará consigo a obriga do titular da autorización de retirar a rampla e almacenala dentro do edificio ou local fóra do horario establecido para a súa utilización.

As ramplas atenderán coa maior adecuación posible, en canto a deseño e características, aos criterios técnicos e aos parámetros contidos no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e no Código Técnico da Edificación. Téndose en consideración que o carácter de edificios existentes condiciona a súa aplicación á compatibilidade coa natureza da intervención -de mellora das condicións previas de accesibilidade sen incidencia na modificación da configuración do edificio, nin en número de vivendas nin na súa superficie-, coa súa viabilidade técnica e económica e co grao de protección dispensado ao edificio.

7.4 As propostas de intervención e os proxectos técnicos deberán xustificar a elección do emprazamento escollido para a rampla.

A implantación en solo de uso público requirirá da presentación dos detalles e razóns que acrediten a inviabilidade do seu emprazamento no interior do edificio e xustifique a adecuación do seu emprazamento e o cumprimento das condicións requiridas desta ordenanza.

Os servizos técnicos municipais, previamente á concesión da licenza, poderán solicitar a información que consideren necesaria co obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa situación definitiva.

8. As plataformas elevadoras

8.1. Definición e clasificación

As plataformas elevadoras son unha axuda técnica caracterizada pola sinxeleza da súa instalación e a escasa afección a elementos estruturais; non obstante só se empregarán cando non haxa outra solución técnica ou economicamente viable.

En función do seu desprazamento clasifícanse en verticais ou oblicuas ou salvaescaleiras; primarase a colocación das primeiras sobre as segundas para potenciar a autonomía persoal das persoas con problemas de mobilidade.

8.2. Características técnicas e emprazamento

As plataformas cumprirán, en canto a deseño e características técnicas, os parámetros contidos na normativa de aplicación e no seu regulamento específico en vigor.

Procurarase que as plataformas garantan o maior nivel de autonomía persoal, minimizando a intervención de terceiras persoas.

A opción pola implantación en solo de uso público requirirá xustificar os detalles e razóns que acrediten a inviabilidade do seu emprazamento no interior do edificio e xustifique a adecuación do seu emprazamento e o cumprimento das condicións requiridas por esta ordenanza.

9. Ascensores

9.1. A intervención de mellora da accesibilidade mediante a instalación de ascensores en edificios existentes, poden presentar as seguintes situacións:

a. Localización do ascensor no interior do edificio.

Comprende as actuacións posibles que non modifican o sólido capaz orixinal do edificio, non se altera o fondo edificado do inmovible, nin as fachadas, nin se produce unha distorsión perceptible dende o exterior, salvo a eventual aparición do casetón da maquinaria en planos de cuberta. Contéñanse as seguintes situacións:

a. En caixa de escaleira. Situación con afectación de elementos comúns que, ocasionalmente, pode afectar a espazos privativos de diferente uso.

b. En patio interior. Situación que comprende tanto os patios de luces como os patios abertos a fachadas, pero sempre inscrito nos que configuran as fachadas orixinais do edificio.

c. En situacións especiais. Outras situacións concretas e singulares que, de producirse deberán explicarse e xustificarse convenientemente no proxecto.

b. Emprazamento do ascensor no exterior do edificio.

Comprende as actuacións posibles que modifican o sólido capaz orixinal do edificio, xeralmente pola adición de corpos de carácter vertical adosados a calquera das súas fachadas exteriores, alterando así a volumetría orixinal. As devanditas situacións poden ser:

- Sobre espazo libre privado. Conforme á tipoloxía edificatoria do edificio obxecto de intervención, a afectación pode resultar de

moi diferente natureza e en consecuencia, a análise dos parámetros urbanísticos aplicables e a súa eventual acomodación só pode considerarse a partir do coñecemento concreto da proposta de intervención e á luz dos preceptos da presente ordenanza.

Cando resulte inviable técnica ou economicamente a localización do ascensor en calquera das situacións no interior do edificio descritas con anterioridade, poderá solicitarse e, de ser o caso, autorizarse a súa situación no exterior ocupando espazos libres privados e adosados ás fachadas da edificación, sempre que as dimensións do espazo libre o permita.

De resultar autorizada, a solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións da caixa do ascensor, aos materiais empregados e á resolución dos problemas de accesibilidade ao edificio.

- Sobre espazo libre de dominio público. Situación excepcional na que a localización da instalación propónse sobre terreos de dominio público e que queda suxeita á pertinente autorización para a súa ocupación privativa.

9.2. Xustificación da solución adoptada

Salvo que se opte pola implantación en caixa de escaleiras con dimensión e capacidade suficiente, con exclusiva afectación aos espazos comúns e que non requira da afectación de espazos privativos, a implantación de novos ascensores requirirá xustificar de forma razoada a elección da localización escollida para o ascensor. Esta xustificación deberá desenvolverse seguindo a orde de posibles localizacións, de forma sucesiva, achegando e detallando as razóns que, no seu caso, impidan a elección de cada situación das enunciadas, ata alcanzar aquela que se xustifique como máis axeitada; xustificación que no caso de concluír o emprazamento no exterior do edificio, e singularmente en espazos libres de uso e/ou dominio público, deberá acreditar a inviabilidade técnica ou económica da localización do ascensor en calquera das situacións posibles no interior do edificio.

Os servizos técnicos municipais poderán requirir a información ou documentación complementaria que consideren precisa sobre calquera dos emprazamentos posibles, co obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa localización definitiva.

9.3. Dimensións dos ascensores

As dimensións das cabinas dos ascensores axustaranse aos criterios de accesibilidade e practicabilidade recollidos na lexislación vixente. Non obstante, se razóns de tipo estrutural, de forma, de carácter patrimonial ou económicas impidisen o estrito cumprimento daquelas dimensións, poderán adoptarse outras que satisfagan as necesidades concretas dos usuarios.

Cando as intervencións de mellora das condicións de accesibilidade requiran da expropiación de bens privativos, o establecido no parágrafo anterior haberá de poñerse en relación co establecido respecto da actuación mediante expropiación.

10. Condicións construtivas. Condicións das intervencións en materia de accesibilidade na edificación

10.1. Os proxectos de mellora das condicións de accesibilidade que inclúan a dotación de novas instalacións mecánicas, ou reforma das instalacións existentes (como ampliación do percorrido, por exemplo), deberán complementarse con todas as accións ou intervencións, tecnicamente posibles e recomendables para minimizar ou eliminar as barreiras arquitectónicas existentes no edificio e mesmo nos posibles percorridos que, por espazos libres privados, deban percorrerse ata o ingreso no inmovible.

Sempre que sexa técnica e tipoloxicamente posible haberá de garantirse o acceso á cabina do ascensor a través de itinerarios practicables tanto dende a rúa coma dende a entrada a cada vivenda a través de itinerarios, segundo a definición establecida en vixente en materia de accesibilidade, salvo que razóns de tipo estrutural, de forma, patrimoniais ou económicas impidan o estrito cumprimento de calquera de aqueles e sempre coa debida xustificación técnica que acreditará a natureza e o grao da aproximación máxima posible ás condicións requiridas normativamente.

Asimesmo, procurarase que as condicións de accesibilidade alcancen ás plantas destinadas a rochos, prazas de aparcamento ou outros elementos comúns. Non obstante, o criterio interpretativo deste apartado non virá nunca a esixir a prolongación das obras de accesibilidade a estas plantas ou elementos comúns se non fose necesario.

10.2. Excepcionalmente, e previo informe dos servizos técnicos municipais, poderán autorizarse modificacións no trazado das escaleiras (chanzos compensados, anchos puntuais no percorrido e outras) non estritamente axustadas ás disposicións específicas en materia de

accesibilidade, pero sempre atendendo ao perfeccionamento que, nesta materia, supón para o edificio en xeral as obras de mellora ou a dotación de novas instalacións mecánicas.

11. Condicións das intervencións en materia de protección contra incendios

As obras de mellora das condicións de accesibilidade non poderán provocar modificacións en elementos construtivos regulados pola normativa vixente en materia de protección contra incendios que menoscaben, reduzan ou contradigan os criterios de interpretación desta. A tal efecto, no período de tramitación da licenza urbanística de obras, incorporaranse ao expediente os informes emitidos polos servizos técnicos municipais competentes, en materia de protección contra incendios, que se consideren oportunos.

12. Procedemento ordinario.

Para os efectos da tramitación da licenza urbanística estarase ao disposto na lexislación vixente aplicable, ao establecido na normativa urbanística do plan xeral de ordenación municipal e do planeamento de desenvolvemento no que resulte de aplicación, e no previsto na presente ordenanza. Cando a intervención de mellora afecte á fachada do edificio ou aos espazos de dominio e/ou uso públicos, se solicitarán cantos informes e autorizacións sectoriais resulten necesarios.

En caso de que o contido da proposta incidise sobre bens de titularidade municipal ou de dominio e uso público, o silencio administrativo, de producirse, entenderase desestimatorio a todos os efectos.

13. Solicitud e documentación a presentar

A solicitud de licenza urbanística de obras para a mellora das condicións de accesibilidade en edificios existentes de uso predominante residencial colectivo, presentárase acompañada do pertinente proxecto técnico, asinado por técnico con especialidade e competencia e visado polo colexio profesional correspondente.

13.1. Identidade.

A solicitud a presentar identificará con precisión á persoa que solicite a licenza municipal de obras, indicando en nome e representación de quen a efectúa.

13.2. O proxecto técnico, ademais da documentación esixible pola normativa vixente, deberá conter a seguinte documentación:

- Memoria descritiva do edificio e das súas características construtivas.
- Documentación gráfica precisa que identifique con claridade a parcela receptora do edificio obxecto de intervención.
- Documentación gráfica descritiva do estado actual de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos de cotas; planos de alzados e seccións.
- Documentación gráfica descritiva do estado reformado de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos de cotas; planos de alzados e seccións.
- Descrición escrita detallada da solución proposta e das súas características técnicas.
- Canda outra información se considere relevante para a correcta definición do propósito do proxecto.

13.3. Concrecións dos proxectos técnicos.

Cando a intervención de mellora alcance a patios do inmovible, deberá achegarse documentación gráfica na que se reflicta a distribución de todas as vivendas e o resto de locais que abran ocos ao patio afectado para verificar a incidencia da instalación do ascensor nas condicións de hixiene das devanditas vivendas. A documentación conterá, como mínimo: expresión dos usos, superficies útiles e superficie dos ocos de cada dependencia que abra ao devandito patio. Cando non fose posible obter datos da situación actual dalgunha vivenda ou local, e así se xustifique por quen solicite a licenza, achegaranse os datos do local ou vivenda correspondentes ao proxecto que foi obxecto de licenza municipal.

Cando a intervención de mellora alcance, aínda que parcialmente, a plantas, locais ou espazos privativos das vivendas ou destinados a usos diferentes do residencial, achegarase documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, a intensidade da reforma necesaria nestes, as afeccións, solucións construtivas e os parámetros urbanísticos de aplicación, con especial mención ao cumprimento

das condicións mínimas de programa e habitabilidade en todas e cada unha das vivendas ou locais afectados como consecuencia da intervención.

Cando a intervención de mellora da accesibilidade afecte ou se adose á fachada do edificio, deberá achegarse plano de localización no que se representen os percorridos peonís e rodados existentes (acoutados) e se defina a incidencia do elemento proxectado sobre estes. Así mesmo, deberá representarse a separación aos lindeiros e a outros edificios.

14. Documentación sobre condicións da edificación obxecto da mellora

14.1. Deberase achegar certificación literal do acordo de instalación do elemento de mellora, acreditándose o cumprimento do establecido na lexislación de propiedade horizontal. A devandita certificación será expedida polo secretario/a da Comunidade de Propietarios.

14.2. En relación coa titularidade dos espazos a ocupar polo futuro elemento de mellora de accesibilidade, determinarase o seu carácter público ou privado e, neste último caso, a súa natureza común ou privativa.

14.3. Manifestarase expresamente a existencia, no seu caso, de dereitos de uso e/ou desfrute por parte de terceiros.

14.4. Porase de manifesto a dispoñibilidade, ou non, da totalidade dos bens e dereitos afectados pola instalación dos elementos de mellora de accesibilidade previstos polo proxecto, achegando, no seu caso, o compromiso dos particulares afectados de efectuar aquela cesión ou transmisión.

15. Actuación mediante procedemento de expropiación

15.1. Considérase que concorre causa de utilidade pública e interese social para o exercicio pola administración municipal da potestade expropiatoria así como para a ocupación temporal dos terreos e partes de pisos ou locais de edificios destinados predominantemente ao uso de vivenda e constituídos en réxime de propiedade horizontal afectados polas obras necesarias ou as instalacións precisas para o cumprimento da normativa en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, cando se dean as circunstancias previstas no art. 99 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia e na Lei 8/2013, do 26 de xuño de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, resulte inviable outra alternativa que resulte menos gravosa ao dereito de propiedade e quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares esixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

15.2. A expropiación afectará unicamente a aqueles elementos privativos ou comúns, ou á parte deles, estritamente necesarios para a realización das devanditas actuacións, podendo ser beneficiarias da mesma as propias comunidades de propietarios.

15.3. No caso de que se acredite que, unha vez autorizadas mediante a correspondente licenza municipal, non poden executarse as ditas obras por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados total ou parcialmente por elas, a autoridade municipal competente poderá acordar a incoación do correspondente expediente de expropiación a petición de quen vaia a ser o beneficiario ou beneficiaria da mesma.

15.4. Con carácter xeral, a expropiación poderá alcanzar á totalidade dos bens e dereitos afectados polas obras e instalacións de accesibilidade autorizadas. Sen embargo, só quedarán afectados aqueles que, nos prazos establecidos de execución, non se encontren a disposición da persoa beneficiaria.

15.5. No caso de que os bens e dereitos privativos afectados por unha expropiación estiveran adscritos ao exercicio dunha actividade industrial, comercial, hostaleira ou de prestación de servizos, o proxecto técnico razoará a situación proposta e procurará que a afectación sexa a mínima indispensable.

16. Solicitude de expropiación

16.1. A solicitude de iniciación do expediente de expropiación será presentada ben pola Comunidade de Propietarios, ben polas persoas habilitadas na Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, conforme ao procedemento establecido nesa lexislación, resultando en todo caso beneficiaria da expropiación a dita Comunidade de Propietarios.

16.2. Toda solicitude de intervención mediante expropiación coa finalidade de dotar de accesibilidade a un edificio de uso predominante

residencial colectivo, deberá conter a xustificación coa precisión necesaria que avale o recurso ao dito sistema de intervención, así como o cumprimento das obrigas atribuíbles ás persoas beneficiarias, conforme ao establecido na vixente lexislación de expropiación forzosa.

16.3. Para os efectos do disposto no parágrafo anterior, a solicitude de iniciación do expediente de expropiación conterá como mínimo os seguintes elementos:

16.3.1. Xustificación da procedencia legal da expropiación, indicando a necesidade de executar determinadas obras e actuacións e, no seu caso, de implantar as correspondentes instalacións mecánicas ou de calquera outra natureza, coa finalidade de dar acceso ás edificacións e vivendas afectadas en cada caso.

Esta xustificación incluírá a da lexitimación da persoa solicitante, en cumprimento do establecido na Lei de Propiedade Horizontal, na Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, e na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia

16.3.2. Xustificación da idoneidade da solución de accesibilidade proposta, tanto no relativo ás súas condicións técnicas como ás súas afeccións á edificación e ao contorno. Deixando acreditada a inviabilidade técnica e económica de calquera outra solución e garantindo o respecto da superficie mínima e os estándares esixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

16.3.3. Acreditación da obtención da previa e correspondente licenza municipal para a execución das obras e actuacións previstas, así como da imposibilidade de iniciar as mesmas no prazo establecido na licenza, por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados por aquelas.

16.3.4. Relación dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta, con indicación expresa da incidencia nos mesmos e relación dos seus titulares.

16.3.5. Condicións de promoción das obras, incluíndo a información que permita coñecer as circunstancias en que se produce a promoción, en particular os supostos de existencia de desacordos das persoas afectadas pola expropiación en relación coas obras proxectadas.

Darase coñecemento, igualmente, dos acordos adoptados na Comunidade de Propietarios en relación ás obras, xustificando o cumprimento da lexislación de propiedade horizontal e da Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites del dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade.

16.3.6. Valor económico de todos e cada un dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta e ofrecidos aos titulares dos mesmos.

16.3.7. Identificación dos beneficiarios do expediente expropiatorio, e asunción do compromiso de aboar as indemnizacións e os gastos de tramitación que se deriven do mesmo, tanto en vía administrativa como xurisdiccional; así como de colaborar coa administración na tramitación do expediente expropiatorio achegando canta documentación se lle requira.

16.3.8. Relación dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta, con indicación dos efectos que a devandita expropiación puidese ter sobre a actividade a que se destinan os devanditos bens, así como a dos seus titulares; determinación da superficie a expropiar, identificada en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.

17. Suspensión de prazos da licenza de obra

17.1. Unha vez concedida a licenza municipal de obras, o solicitante deberá comezar a súa execución no prazo establecido nela a tal efecto.

Si o solicitante non puidese dar comezo ás obras por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados polas mesmas, poderá, dentro do prazo concedido para a iniciación, solicitar da administración a incoación dun expediente expropiatorio. Esta solicitude formal servirá de base para suspender o prazo de inicio das obras concedido na licenza.

17.2. Unha vez examinada a solicitude de expropiación e en caso de resultar informada favorablemente polos servizos técnicos municipais, a Administración incoará expediente expropiatorio, manténdose a suspensión do prazo de inicio das obras ata que, una vez aboado ou consignado o xustiprezo, poida procederse á ocupación dos bens e dereitos. Nese momento ditarase resolución de reanudación do prazo de inicio das obras polo tempo que reste.

17.3. En caso de que a solicitude de expropiación fose denegada, a mesma resolución que conteña a denegación, resolverá sobre a reanudación do prazo de inicio das obras.

17.4. Se no prazo concedido para o inicio das obras non comezara a súa execución nin se acredítase a solicitude formal de expropiación, darase inicio ao correspondente expediente de caducidade da licenza.

18. Valoración da solicitude de expropiación

18.1. A solicitude de expropiación será analizada polos servizos municipais correspondentes, que poderán requirir ao solicitante as xustificacións que estimen necesarias, así como realizar, cos seus propios medios, as comprobacións que resulten pertinentes.

18.2. A análise da solicitude de expropiación estenderase ao cumprimento dos requisitos de toda orde esixidos por esta ordenanza e pola lexislación que resulte de aplicación.

Á vista dos informes técnicos que aporten ao expediente os servizos municipais correspondentes, o órgano municipal competente optará por:

- a) A desestimación, de forma motivada, da solicitude de intervención mediante expropiación por non cumprirse ou xustificarse suficientemente as condicións requiridas.
- b) A tramitación da solicitude, procedendo a formular o proxecto de expropiación, de acordo cos criterios establecidos na lexislación vixente, determinando a aplicación do procedemento de taxación conxunta ou individual.

O prazo para resolver sobre a incoación do expediente expropiatorio será de tres meses, contados dende a presentación da documentación íntegra requirida.

19. Tramitación do expediente de expropiación

19.1. Para os efectos da elaboración do proxecto de expropiación, como para os da súa tramitación, estarase ao disposto na lexislación vixente en materia de expropiación forzosa, e en particular, en relación coa súa incoación, tramitación e determinación do xustiprezo.

19.2. A totalidade dos custos derivados da expropiación serán aboados polo solicitante da mesma. Neste concepto quedarán incluídas, entre outros, as indemnizacións dos prexuízos que a actuación expropiatoria e o desistimento da mesma por parte da persoa beneficiaria poidan ocasionar a quen sexa obxecto da expropiación.

19.3. Para os efectos de garantir o abono do prezo xusto, e os custos do bo fin da expropiación e da mellora da accesibilidade da que trae causa, o Concello poderá esixir á persoa beneficiaria o depósito de aval ou fianza que, con ese fin, estime apropiado, antes da aprobación definitiva da relación de bens e dereitos afectados.

Con carácter xeral, sen prexuízo de que en determinados casos debidamente xustificadas a súa contía poida ser superior ou inferior, o importe deste aval ou depósito se corresponderá co 20 % do valor económico dos bens que resulten afectados pola expropiación.