ORDENANZA LOCAL PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.

Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario: 30-10-08

Publicada en el B.O.B. nº 234 de 4.12.08 (Entrada en vigor 26.12.08)

(Expte. 071020000001)

PREAMBULO

Esta Ordenanza tiene por objeto la promoción de la accesibilidad a las viviendas. La legislación vigente en materia de accesibilidad, al tiempo que ratifica el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad y reconoce la necesidad de medidas de acción positiva destinadas a prevenir y compensar sus desventajas y dificultades, emplaza a los poderes públicos y a la sociedad en general a adoptar las decisiones oportunas para, entre otros objetivos, posibilitar y garantizar, de forma efectiva y real, el acceso de esas personas al medio físico, considerado en un sentido amplio, incluyendo el entorno urbano, los espacios públicos y los edificios.

En este momento, numerosas viviendas ubicadas en edificaciones existentes, e incluso estas mismas, cuentan con dificultades y problemas de acceso por parte de personas con discapacidad tanto temporal como permanente. Barreras de carácter urbanístico y arquitectónico dificultan o impiden dicho acceso. El objetivo de la Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención para posibilitar y garantizar el acceso a las viviendas y edificaciones residenciales, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de ascensores, que con el citado fin se estimen necesarias.

En tal sentido, la Ordenanza se mueve en dos líneas; en la primera trata principalmente de remover obstáculos derivados de la normativa urbanística –tanto en materia de ordenación (calificación, reafectación, ...) como constructiva–, mientras que en la segunda desarrolla el art. 177.j de la Ley de Suelo y Urbanismo, regulando la potestad expropiatoria municipal en los supuestos en que sea imprescindible hacerlo.

El texto desarrolla además los nuevos artículos 7.2.15 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General, donde se establecen los criterios de intervención, entre los que destaca la posibilidad de que las soluciones adoptadas afecten al dominio público, si bien de forma justificada.

La Ordenanza está estructurada en cinco Capítulos: el I sobre criterios generales; el II, sobre las condiciones de las obras y actuaciones; el III y el IV, sobre el contenido y tramitación de los Anteproyectos y de los proyectos técnicos de obra respectivamente; y el V, sobre actuación mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las parcelas, edificaciones y viviendas.

CAPÍTULO I. CRITERIOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

El objeto de esta Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen la accesibilidad, en los términos de la normativa sectorial correspondiente**,** a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales **y** equipamentales existentes en la ciudad, mediante la ejecución de obras o la implantación de instalaciones necesarias para ello, tales como ascensores, plataformas, salvaescaleras, rampas, etc.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1.- Con carácter general, esta Ordenanza es de aplicación a los inmuebles existentes antes de su entrada en vigor, que cumplan con todas las condiciones siguientes:

a) han de estar destinados a uso preferentemente de vivienda, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario;

b) las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de fuera de ordenación expresa del Plan General; y

c) esas edificaciones, o, incluso, las viviendas y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de accesibilidad, que justifiquen la aplicación de, entre otras, las previsiones establecidas tanto en los artículos 7.2.15 y siguientes del Plan General como en esta Ordenanza.

2.- Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:

a) locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen;

b) locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas;

c) terrenos no edificados integrados en la parcela vinculada a la referida edificación; y

d) terrenos exteriores y ajenos a la citada parcela, colindantes tanto con ésta como con la edificación de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso.

Artículo 3.- Afecciones al dominio público y a terceras personas

1.- Las soluciones que afecten a dominio público sólo se admitirán cuando se justifique en el proyecto técnico que deben descartarse otras opciones por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas, conforme a lo dispuesto en el art. 7.2.17 del Plan General, y tratarán de que dicha afección sea la menor posible.

2.- No se autorizarán obras y actuaciones que supongan la expropiación total o parcial de viviendas o la anulación de sus huecos, salvo en ejecución de una resolución judicial firme, 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.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES.

Artículo 4.- Condiciones de las obras y actuaciones para facilitar la accesibilidad.

1.- Las obras y actuaciones para facilitar la accesibilidad, se ajustarán a la normativa vigente y, en especial, a lo dispuesto en los artículos 7.2.15 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.- Los reajustes del ordenamiento urbanístico previstos en el art. 7.2.18, garantizarán el equilibrio entre la accesibilidad y el mantenimiento de las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del ámbito o espacio afectado (caja de escaleras, patio, fachada, etc.)**.**

3.- Las soluciones concretas de acceso han de ser definidas, para cada caso, en el correspondiente Proyecto Técnico de obra o edificación que se elabore para la obtención de la correspondiente licencia municipal.

4.- Cuando las obras de adecuación del inmueble conlleven la implantación de elementos mecánicos, habrá de seguirse el siguiente orden de preferencia:

- como primera opción deberá hacerse que el ascensor llegue hasta la cota 0;
- cuando se acredite que ello no es posible, se instalará una plataforma vertical; y,
- sólo en última instancia, si también quedara comprobada la inviabilidad de ésta, se permitirá una plataforma oblicua, siempre que se demuestre que tiene una capacidad de carga no inferior a doscientas cincuenta kilogramos (250 kg.), conforme a la normativa sectorial vigente.

Artículo 5.- Obras en edificios calificados de Protección Especial.

1.- Cuando se trate de bienes y edificaciones incluidos en el Régimen de Protección Especial del Plan General, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de tales inmuebles en las condiciones determinadas por dicho régimen.

2.-No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras ni la implantación de instalaciones que degraden o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

CAPÍTULO III. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS ANTEPROYECTOS.

Artículo 6.- Contenido de los Anteproyectos

Los Anteproyectos conjuntos para mejora de la accesibilidad que hayan de presentarse en aplicación de lo previsto en el art. 7.2.18, apartado 2, del Plan General, vendrán firmados por profesional con titularidad superior en Arquitectura y visados por su Colegio Oficial, y tendrán el siguiente contenido mínimo.

planos de planta, alzados y secciones a escala 1:200, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda requerir otra que sea suficiente para la correcta comprensión de la solución volumétrica adoptada y su relación con la urbanización circundante; y

descripción de los materiales de ejecución y acabados con la definición suficiente para la comprensión y visualización de la propuesta, así como de su viabilidad técnica.

Artículo 7.- Tramitación de los Anteproyectos.

1.- El Anteproyecto se presentará por duplicado, en el Registro General o del Consejo de Distrito correspondiente, por la Comunidad vecinal interesada, y será informado por la Subárea de Licencias de obras y aperturas.

2.- Una vez comprobado que la documentación se ajusta al apartado anterior, se dará cuenta a todas las Comunidades afectadas para que puedan emitir su opinión al respecto y aportar cuantas sugerencias estimen oportunas en el plazo de un mes.

3.- Transcurrido dicho plazo, la indicada Subárea informará sobre la idoneidad de la solución y sugerencias aportadas, y propondrá a la Delegación su aprobación o denegación, que será notificada a todas las Comunidades implicadas.

CAPÍTULO IV. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS TECNICOS DE OBRA.

Artículo 8.- Contenido del proyecto técnico de obra

Además de las determinaciones generales propias del mismo, el proyecto técnico de obra establecerá, con la debida precisión:

a) su adecuación a los criterios establecidos en los artículos 7.2.15 y siguientes del Plan General, incluida la explicación de las circunstancias que lo justifiquen, así como a los demás instrumentos de ordenación y al Anteproyecto común que, en su caso, se haya aportado.

b) la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, en el contexto de los criterios establecidas en dichos artículos;

c) la evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza, física, estética, acústica u otras que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma;

d) las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados;

e) los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos u otras, y su adecuación a los criterios establecidos en el Plan General;

f) el coste de ejecución de las obras y de implantación de las instalaciones, así como el valor económico de todos los bienes y derechos que hubieran de expropiarse en su caso, sin perjuicio de su posterior reajuste;

g) anexo de obras de urbanización, cuando la solución propuesta afecte al dominio público; y

h) cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, se estimen necesarios.

Artículo 9.- Tramitación y resolución del proyecto técnico.

1.- El proyecto técnico será tramitado y resuelto de conformidad con los criterios establecidos en la normativa vigente sobre licencias de obras.

2.- Los servicios técnicos municipales valorarán la racionalidad de la solución planteada, así como las afecciones e impactos derivados de las mismas, en el marco del planeamiento urbanístico vigente, y en especial de los artículos 7.2.15 y siguientes del Plan General.

3.- Cuando la solución propuesta afecte al dominio público el Área de Urbanismo y Medio Ambiente dará cuenta a la de Economía y Hacienda para que proceda a tramitar la correspondiente cesión de uso del espacio en cuestión, que se entenderá ya desafectado, y fijación del canon, en su caso. Asimismo se requerirá el informe favorable de la de Obras y Servicios sobre el Anexo de obras de urbanización.

4.- Una vez finalizados estos trámites se adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

Artículo 10.- Prórroga de la licencia

Sin perjuicio de los supuestos previstos en la Ordenanza sobre Licencias Urbanísticas y su Tramitación, la validez de la licencia se entenderá prorrogada durante la tramitación del expediente expropiatorio hasta que los bienes y derechos afectados se encuentren disponibles.

CAPÍTULO V. ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACION

Artículo 11.- Criterios generales para la expropiación.

1.- Se considera 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 dotar de accesibilidad a las viviendas en edificaciones residenciales y equipamentales, en los términos previstos por la legislación sectorial correspondiente.

2.- En el supuesto de que se acredite fehacientemente que, una vez autorizadas, no pueden ejecutarse dichas obras, debido a la oposición por parte 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.

3.- Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad propietaria, o quienes tengan una mayoría suficiente para ejecutar las obras, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal. Podrán ser igualmente beneficiarias de la expropiación las personas con discapacidad, en los términos de la Ley 15/95, una vez que por sentencia firme se les haya reconocido el derecho a efectuar obras de adecuación del inmueble".

4.- Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas, salvo lo dispuesto en el art. 3.2.

Artículo 12.- 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 aquélla.

2.- En todo caso, esta solicitud se entenderá vinculada a la previa licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

Artículo 13.- Justificación de la expropiación.

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

Artículo 14.- Contenido del proyecto expropiatorio.

El proyecto de expropiación comprenderá, al menos, los siguientes datos:

a) la relación de los bienes y derechos afectados 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 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) c) los acuerdos adoptados por la Comunidad propietaria, así como la oposición a los mismos, detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa;

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

e) 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 15.- Tramitación del expediente de expropiación.

1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el proyecto anexo, serán analizados por los servicios municipales, que informarán, entre otros aspectos, sobre el cumplimiento o no de los requisitos establecidos en la Ordenanza y propondrán razonadamente la desestimación de la solicitud al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien su tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.

2.- En el supuesto de que la Autoridad Municipal acuerde la tramitación del expediente de expropiación, determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.

3.- Las personas beneficiarias deberán depositar o avalar ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos, una cantidad igual al veinte por ciento (20%) de su valor según lo previsto en el proyecto expropiatorio, una vez reajustado en su caso.

DISPOSICION ADICIONAL

UNICA.- Plan Especial de Otxarkoaga

En el ámbito del Plan Especial para la mejora de la accesibilidad a las viviendas del Barrio de Otxarkoaga, la presente Ordenanza tendrá carácter supletorio respecto a la normativa del Plan.