

ORDENANZA MUNICIPAL DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS

Esta Ordenanza tiene por objeto la promoción de 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 estas personas al entorno urbano, los espacios públicos, los edificios, los medios de transporte y los sistemas de información y comunicación.

El Ayuntamiento de Basauri desde hace años viene aplicando una norma municipal de concesión de Ayudas Económicas a las Comunidades de Propietarios, que instalen ascensores, salvaescaleras, rampas etc. en sus edificios residenciales con problemas de acceso por la existencia de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Durante todo este tiempo se han detectado en algunos casos serias dificultades para la ejecución de dichas obras, al afectar a distintos locales y/o espacios de propiedad privada, por la imposibilidad de llegar a acuerdos privados, sin recurrir a los tribunales ordinarios.

Para dar una solución rápida y eficaz a estos conflictos –sin necesidad de que las Comunidades de Propietarios recurrieran a la vía civil, la vigente Ley Vasca del Suelo, 2/06 de 30 de junio, en su artículo 177. j) ha previsto un nuevo supuesto expropiatorio , ante los casos de inobservancia del deber de actualizar en los edificios residenciales, en los términos requeridos por la Ordenación Urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.

Mediante esta Ordenanza se desarrolla el citado artículo 177.j) de la ley 2/06 , regulando la potestad expropiatoria municipal en los supuestos en los que sea imprescindible efectuarlo.

También se desarrollan en la Ordenanza los nuevos artículos introducidos en las Normas Urbanísticas del Plan General que recogen las condiciones generales de estas acciones de promoción de la accesibilidad.- Concretamente los artículos 4.2.1 y 4.2.2 referidos a las Condiciones de Accesibilidad en urbanizaciones y edificaciones añadidos Capítulo Segundo de las Normas Urbanísticas referidas al Deber de Conservación, estableciendo el deber de cumplir con las Condiciones de Accesibilidad según estipula la legislación sectorial. Se completa la regulación del Título Cuarto Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo, materia de Accesibilidad, añadiendo un nuevo Capítulo Cuarto en esta materia, donde se establecen los criterios de intervención entre los que destaca la posibilidad de que las soluciones adoptadas afecten al dominio público, siempre 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.

ORDENANZA MUNICIPAL PARA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.-

CAPITULO 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.- Ambito de Aplicación.

1.- Con carácter general, las actuaciones municipales en materia de accesibilidad, incluida la expropiación para la efectiva implantación de aparatos elevadores será de aplicación en los inmuebles que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Han de estar destinados a uso preferentemente residencial, 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 las previsiones establecidas los artículos del Plan General en esta materia y en la presente 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.
- 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 al 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 y tratarán de que dicha afección sea la menor posible, y se defina la zona de afección.

2.- En el caso de que el Proyecto presentado afecte al dominio público municipal será preceptivo el informe de la Sección de Bienes, proponiendo lo procedente respecto de dicha afección al uso y/o dominio público municipal.

3.- Se liquidará el canon o precio correspondiente a la utilización privativa del uso y/o dominio público por la instalación, en aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente

4.- 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.

CAPITULO 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 las Normas Urbanísticas del Plan General que le resulten de aplicación.

2.- Las obras a realizar y los elementos a instalar con el fin de dotar de accesibilidad a las viviendas se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el Orden de Preferencia que se expone:

-La caja de escaleras, siempre que sea posible.

-Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible, debiendo garantizarse la ventilación e iluminación de las piezas.

-En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las anteriores no sean posibles o aconsejables, o resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

-En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables, quedando en este caso prohibida la afección a la vialidad pública municipal entendiendo por tal las aceras y calzadas públicas.

-Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

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, que deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

4.- En los Proyectos Técnicos para estas obras se deberá garantizar 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.)

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

1.- Cuando se trate de bienes y edificaciones incluidos en el Régimen Especial 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.

CAPITULO III.- CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE OBRA.

Artículo 6.- Contenido del Proyecto Técnico de Obra.-

Además de las determinaciones generales propias del mismo que vienen definidas en el Apartado L-3 Licencias de Obras de Reparación, Mejora o Acondicionamiento (Fachadas, Locales, Cubiertas y similares) de la Ordenanza de Documentación, el Proyecto Técnico de Obra establecerá con la debida precisión lo siguiente:

a) La racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, de acuerdo con los criterios y orden de prioridad establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la presente Ordenanza.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

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

f) Anexo de obras de urbanización, cuando la solución propuesta afecte al dominio público.

g) Medidas de Protección contra Incendios de conformidad a lo establecido en el Documento Básico S.I. Seguridad en caso de Incendio del CTE, y conforme a los Criterios para la interpretación y aplicación de la NBE CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo de 16/01/2001.

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

Artículo 7.- Tramitación y resolución del Proyecto Técnico.

1.- El Proyecto Técnico será tramitado y resuelto de conformidad con lo establecido en la normativa vigente sobre proyectos de obras.

2.- Los Servicios Técnicos municipales valorarán la solución planteada así como las afecciones e impactos derivados de la misma, en el marco del planeamiento vigente, la normativa sectorial aplicable y lo establecido en la presente Ordenanza.

3.- Cuando la solución propuesta afecte al dominio público será preceptivo el informe de la Sección de Bienes referido al aspecto patrimonial .

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

Artículo 8.- 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.

CAPITULO IV ACTUACION MEDIANTE EXPROPIACION

Artículo 9.- 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 aquellas, 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.

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 Artículo 3.4.

Artículo 10.- 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.

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 11.- 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 12.- 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) 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) 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 13.- Tramitación del expediente de expropiación.

1.- Tanto la solicitud 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.

-----0-----0-----0-----

