



ORDENANZA MUNICIPAL RELATIVA A LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS CUYO USO PREDOMINANTE SEA RESIDENCIAL COLECTIVO

Exposición de motivos

La Convención de las Naciones Unidas para las personas con discapacidad adoptada el 13 de diciembre de 2006, y ratificada por el Estado Español, recoge en el artículo 3 la accesibilidad como uno de sus principios generales, y establece en su artículo 9 que los Estados Partes que ratificasen la Convención '(...) adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.', señalando específicamente: 'Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas, y lugares de trabajo'.

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos y ciudadanas.

Así mismo, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en su artículo 4 considera como uno de los motivos de vulneración del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, el incumplimiento no sólo de las exigencias de accesibilidad, sino también de realizar ajustes razonables.

En consonancia con la Constitución, la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, surge como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dicha ley establece unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación.

Debemos tener claro que en uno u otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la normativa se adapte a las necesidades de la población, respondiendo así el compromiso de hacer de nuestro municipio un espacio con calidad de vida para quienes vivimos en él.

Es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas, lo cual se ha traducido en un amplio número de solicitudes de licencias urbanísticas para instalar ascensores. Dicha preocupación social ha sido refrendada por las instituciones públicas en el ámbito de sus diversas competencias. Así, son ejemplo de ello las facilidades introducidas en el ordenamiento jurídico vigente en relación con la flexibilización de las mayorías requeridas para la implantación de nuevas instalaciones o servicios en edificios de uso mayoritario residencial, o los procedimientos establecidos tanto en la Ley de Propiedad Horizontal como en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Resulta por otra parte imprescindible hacer referencia a la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 177.j) autoriza la aplicación de la expropiación por motivos urbanísticos ante la inobservancia del deber de actualizar en las edificaciones cuyo uso predominante sea residencial, en los términos requeridos por la



ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.

Todas estas circunstancias han desembocado en la necesidad de redactar una Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo contemplando incluso la posibilidad de ocupar suelo de dominio público, cuando ésta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad en las edificaciones.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Sometidos al Régimen Especial de Protección del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los incluidos en el apartado denominado Rehabilitación/Renovación - Con posibilidad de renovación total, requerirán la tramitación anticipada y aprobación del denominado Estudio Previo (Art. 20). Este documento será también preceptivo para todos los edificios incluidos en el Catálogo de los Bienes Objeto de Protección, contenido en el Texto Refundido de la Revisión del Plan especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz.

Art. 4.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

Con excepción de las salvedades que expresamente se citan en esta ordenanza, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación.

Si bien las instalaciones y obras expresamente dedicadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad no se incluyen en el cómputo de la superficie edificable de la parcela, aquellas otras que conlleven un incremento del aprovechamiento lucrativo materializado sólo serán autorizadas si tal incremento fuera urbanísticamente factible.



Art. 5.- Ocupación del dominio público.

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 por el Decreto 68/2000.

La ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad respetará, en todo caso, la Ordenanza Reguladora del Otorgamiento de Licencias de paso de Vehículos.

Su ejecución y diseño, asimismo, se realizará de tal manera que no cree problemas de detección al colectivo de personas con deficiencias visuales, por lo que su ubicación se adosará a fachada, afectando lo menos posible al itinerario libre peatonal y no ofreciendo elementos volados cuyo perímetro no pueda ser detectable con el bastón, valorándose de forma positiva su contraste cromático con el resto del pavimento.

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.

Art.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, 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:
3. Plataformas elevadoras de traslación vertical y oblicua, y
4. Ascensores
5. 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 procurará seleccionar aquella alternativa que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad o practicabilidad.

CAPITULO I.- Rampas.

Art.7.- Emplazamiento.

Las rampas, como elementos constructivos de obra que sirven para salvar pequeñas diferencias de cota que en forma 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 las clasificamos en:

1. 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.

2. Rampas exteriores a la edificación.

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.

Art. 8.- Justificación de la solución adoptada.

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos a que alude el Art. 20, deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para la rampa. En caso de que la propuesta contemple, en definitiva, la ubicación en suelo de uso público deberá aquella justificarse, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la ubicación en el interior del edificio.

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.

Art. 9.- Rampas en el interior de la edificación.

- 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.

Art. 10.- Rampas situadas en el exterior

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.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos será definitiva en la valoración de la propuesta.

CAPITULO II.- Plataformas elevadoras.

Art. 11.- 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.

Art. 12.- 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

CAPÍTULO III.- Ascensores

Art. 13.- 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.

Art. 14.- 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 modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, 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.

Art. 15.- Justificación de la solución adoptada.

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos a que alude el Art. 20, 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.

Art. 16.- 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.

TITULO III - CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Art. 17.- En materia de accesibilidad en la edificación.

Los proyectos de mejora de las condiciones de accesibilidad que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, o reforma de las existentes (por ampliación del recorrido, por ejemplo), 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.

Art. 18.- 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. A tal fin, y en el periodo de tramitación de la licencia urbanística de obras, se incorporarán al expediente los informes emitidos por los servicios técnicos municipales competentes que, con objeto de evaluar una cierta situación, se consideren oportunos.

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.

Art. 19.- En materia 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.

TITULO IV- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Art. 20.- Estudio Previo.

Cuando las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad afecten a un edificio incluido en el Catálogo de Edificios Sometidos al Régimen Especial de Protección del Plan General de Ordenación Urbana, o bien incluido en el Catálogo de los Bienes Objeto de Protección, contenido en el Texto Refundido de la Revisión del Plan especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, 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 los Arts. 8 y 15, 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.

Quedan exceptuados de lo anterior los edificios incluidos en el apartado Rehabilitación/Renovación sin mantenimiento de fachada.

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 los Arts 8 ó 15, según proceda.
- 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 no sólo evaluarán la intensidad de la intervención en los elementos sujetos a conservación y su acomodación a las normas específicas, sino que también 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 del interesado 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.

Art. 21.- 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 el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria - Gasteiz 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.

Art. 22.- 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 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 los Art. 8 y 15 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.



Art. 23.- Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectados por la instalación de los elementos de mejora.

- 1.- 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 discapacidad, 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 particulares afectados de efectuar aquella cesión o transmisión.

TÍTULO V.- ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

Art. 24.- Criterios generales para la expropiación.

1. Se considera de utilidad pública e interés social, a los efectos de 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 aplicando criterios del Decreto 68/2000, de 11 de abril, referidos a parámetros de accesibilidad o practicabilidad a las diferentes unidades de las edificaciones cuyo uso predominante sea el residencial colectivo, en los términos previstos por la legislación sectorial correspondiente.
2. En el supuesto de que se acredite que, una vez autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal, no pueden ejecutarse dichas obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados total o parcialmente por aquellas, la autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de quien haya de ser beneficiario o beneficiaria de la misma.
3. Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los bienes y derechos de la edificación afectados por las obras y actuaciones de accesibilidad o practicabilidad autorizadas. Sin embargo, sólo quedarán afectados aquellos que, en los plazos establecidos de ejecución, no se encuentren a disposición de la persona beneficiaria.
4. En el caso de que los bienes y derechos privativos afectados por una expropiación estuvieran adscritos al ejercicio de una actividad industrial, comercial, hostelera o de prestación de servicios, el proyecto técnico razonará la ubicación propuesta y procurará que la afectación sea la mínima indispensable.

Art. 25.- Consulta al Ayuntamiento.

La persona o entidad promotora de las obras para dotar de accesibilidad al edificio podrá presentar una consulta ante el Ayuntamiento que incluya los datos necesarios para



conocer, por un lado, la viabilidad de la expropiación en el caso concreto y, por otro, las circunstancias a las que debería adaptarse la misma.

Dicha consulta podrá ser planteada tanto con anterioridad como con posterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de ejecución de las obras y actuaciones de acceso previstas.

La consulta incluirá una estimación técnica sobre el valor económico de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

Art. 26.- Solicitud de expropiación.

1. La solicitud de iniciación del expediente de expropiación será planteada bien por la Comunidad de Propietarios, bien por las personas habilitadas en el Art. 1 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad que hayan solicitado la autorización a la Comunidad de Propietarios conforme al procedimiento en esta legislación establecido, resultando en todo caso beneficiario de la expropiación dicha Comunidad de Propietarios.

2. Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines expuestos de dotar de accesibilidad o practicabilidad a un edificio cuyo uso predominante sea el residencial colectivo, deberá contener la justificación con la precisión necesaria que avale el recurso a dicho sistema de intervención, así como el cumplimiento de las obligaciones atribuibles a las personas beneficiarias según lo establecido en la vigente legislación de expropiación forzosa.

3. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la solicitud de iniciación del expediente de expropiación contendrá como mínimo los siguientes elementos:

3.1. La justificación de la procedencia legal de la expropiación, indicando la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones y, en su caso, de instalar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Esta justificación incluirá la de la legitimación la persona solicitante en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal o en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

3.2. La justificación de la idoneidad de la solución de accesibilidad o practicabilidad planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno.

3.3. La acreditación de la obtención de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas, así como la imposibilidad de iniciar las mismas en el plazo establecido en la licencia, por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por aquellas.

3.4. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación expresa de la incidencia en los mismos, y sus titulares.

3.5. Las condiciones de promoción de las obras, incluyendo la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción, en particular



en los supuestos de existencia de desacuerdos en las personas afectadas en relación con las obras proyectadas.

Se dará conocimiento igualmente de los acuerdos adoptados en la comunidad en relación con las obras, justificándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal en cuanto a convocatorias, quórum, mayorías y notificaciones o, en lo que supla, en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

3.6. El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecidos a quienes ostenten la titularidad de los mismos.

3.7. El compromiso de la persona beneficiaria de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía.

Art. 27.- Suspensión de plazos de la licencia de obras.

1. Una vez concedida la licencia municipal de obras, será obligación del solicitante el dar inicio a las mismas en el plazo establecido en aquélla y.

2. Si, obtenida la licencia, el solicitante no pudiera dar inicio a las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por las mismas, podrá, dentro del plazo concedido en la licencia para la iniciación, solicitar de la administración la incoación de un expediente expropiatorio. Esta solicitud formal servirá de base para suspender el plazo de inicio de las obras concedido en la licencia.

3. Una vez examinada la solicitud de expropiación y en caso de resultar informada favorablemente por los servicios técnicos municipales, la Administración incoará expediente expropiatorio, manteniéndose la suspensión del plazo de inicio de las obras concedido en la licencia hasta tanto, una vez abonado o consignado el justiprecio correspondiente, pueda procederse a la ocupación de los bienes y derechos, momento en el que se dictará resolución de reanudación del plazo de inicio de las obras por el tiempo que reste.

4. En el supuesto de que la solicitud de expropiación resultase denegada, la misma resolución que contenga la denegación, resolverá sobre la reanudación del plazo de inicio de las obras.

5. Si en el plazo concedido para el inicio de las obras no se empezasen estas y no se acreditase la solicitud formal de expropiación, se dará inicio al correspondiente expediente de caducidad de la licencia.

Art. 28.- Valoración de la solicitud de expropiación.

1. La solicitud de expropiación será analizada por los correspondientes servicios municipales, quienes podrán requerir a la persona solicitante cuantas justificaciones estimen pertinentes, así como efectuar, por sus propios medios, las comprobaciones necesarias.

2. El análisis de la solicitud de expropiación se extenderá al cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 26. Como consecuencia del mismo el Ayuntamiento optará por:



3. La desestimación, de forma motivada, de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

4. La tramitación de la solicitud, procediendo a redactar el proyecto de expropiación de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Art. 29.- 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% del coste del valor económico de los bienes que resultan afectados por la expropiación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza municipal sobre ocupación de vía pública para construcción de rampas de accesibilidad a edificios privados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las solicitudes que ya estuvieran en tramitación antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza, podrán acogerse a esta en todo aquello que les resultara favorable.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, una vez aprobada definitivamente.