

GUÍA-ÚTIL

accessibilidad

Propiedad Horizontal.
Eliminación de Barreras.
Ordenanza Vitoria-Gasteiz I

eginaren
eginez

asociación de personas
con discapacidad física de Álava

arabako gutxitasun fisikoa duten
pertsonek elkar



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala



Ante la necesidad

de mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios de viviendas existentes y el incremento de solicitudes urbanísticas para instalar ascensores o para accesibilizar los accesos de los edificios, progresivamente se han ido modificando las normativas vigentes, como la modificación de las mayorías necesarias en el ámbito de la **propiedad horizontal** o al establecimiento de **límites del dominio sobre los elementos comunes** de los inmuebles.

En la anterior **“Guía-útil accesibilidad. Propiedad horizontal. Eliminación de barreras. Cuestiones generales”** se ha abordado el procedimiento general recogido en la Ley de Propiedad Horizontal y la posibilidad y procedimiento para eliminar la barreras existentes en base a la Ley que limita el dominio sobre elementos comunes.

Otra modificación normativa importante, se ha dado con la Ley del Suelo y urbanismo 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco que establece **la posibilidad de expropiación** en aquellos casos en que sea necesario y dota de nuevos instrumentos para eliminación de las barreras arquitectónicas existentes.

Como en el resto de las capitales de los Territorios Históricos de País Vasco, se ha redactado una **Ordenanza** específica que define el marco legal necesario para la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas en la que se contempla y regula para los casos en los que sea necesario, la **expropiación** y la posible **ocupación de suelo público**.

El objeto de la presente publicación es la divulgación de esta nueva normativa de ámbito municipal. En esta publicación se abordan cuestiones como el tipo de edificios a los que se aplica, de qué elementos se habla cuando se pretende mejorar las condiciones de Accesibilidad o cuales son los criterios o condiciones de Accesibilidad o practicabilidad. En publicación posterior se abordará la regulación que se hace de la expropiación y cesión de suelo público y los procedimientos para su aplicación en cada caso.

¿En qué

tipo de edificios se puede aplicar esta normativa?

Se aplica 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.

El Decreto se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco de 12 de junio de 2.000, entró en vigor a los seis meses de su publicación y se aplica a aquellos edificios cuya solicitud de licencia urbanística sea posterior al 12 de diciembre de 2.000.

La Ordenanza de Accesibilidad afecta, por tanto, a **todos aquellos edificios de viviendas cuya solicitud de licencia urbanística sea anterior a dicha fecha, es decir, al 12 de diciembre de 2.000.**

Casos especiales:

Pueden acogerse a la mejora de sus condiciones de accesibilidad, si bien la posible revalorización que la ejecución de las obras pueda suponer para el inmueble o sus elementos privativos no será considerada en una eventual expropiación:

- ◆ Edificios **fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento o preexistentes** en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
- ◆ Edificios incluidos en el **Catálogo de Edificios Sometidos al Régimen Especial de Protección** del Plan General de Ordenación Urbana, excepto aquellos incluidos en el apartado denominado Rehabilitación/Renovación con posibilidad de renovación total, que están obligados a la tramitación de Estudio Previo.

¿Criterios

de accesibilidad y criterios de practicabilidad?

Para la eliminación de barreras arquitectónicas se manejan ambos términos. Toda obra nueva ha de cumplir los **criterios de accesibilidad contemplados en los Anejos del Decreto 68/2000, de 11 de abril**. En el Anejo II se recogen las condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano, el Anejo III se refiere a los criterios o condiciones de accesibilidad en los edificios.

Respecto a las obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones, nos remite al Anejo V. Dentro de esta norma respecto de la **reforma, ampliación y/o modificación en edificios de viviendas** se actuará sobre el área a reformar haciéndola accesible según los requerimientos del **Anejo III**, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios, es decir, **criterios de Accesibilidad**.

Dado que se actúa sobre edificios ya construidos pueden darse circunstancias en los que **no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad**, como, por ejemplo, que su aplicación implique problemas estructurales importantes para el mismo edificio. En este supuesto, denominado como excepción a la norma y **previa la adecuada justificación**, se acepta la aplicación de **criterios de practicabilidad**. Estos criterios están recogidos en el **Artículo 3.2 del Anejo V** y consisten en una reducción de algunos criterios de accesibilidad pero siempre que **su aplicación no impida la utilización de manera autónoma por personas de movilidad reducida**.

¿Con qué

elementos se mejora las condiciones de Accesibilidad?

En el artículo 6 de la Ordenanza se establece una **clasificación de los elementos** que se incorporan a la edificación para mejorar la accesibilidad. Se trata en este caso, de eliminar las barreras arquitectónicas existentes desde el exterior hasta el umbral de las viviendas principalmente.

Dentro de los elementos que se recogen están:

- ◆ **Rampas:** Son elementos constructivos de obra que sirven para salvar pequeñas diferencias de cota en forma de peldaños, que se incorporan bien en la alineación de la edificación (rampas exteriores) y/o en el interior de los portales de las viviendas.
- ◆ **Ascensores:** Se incluye la regulación de la instalación de ascensores en edificios que carecen de él, así como de aquellos que están en funcionamiento y se pretende bajar la cota de acceso a la de ingreso en el portal.

A la hora de establecer el **elemento más adecuado** para eliminar las barreras arquitectónicas existentes, la Normativa de Accesibilidad nos obliga a que la reforma que vamos a realizar se sujete a los criterios de accesibilidad y, por lo tanto, **los elementos constructivos a incorporar han de cumplir con los criterios de accesibilidad** establecidos en el Anejo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril. Solo en el caso, en que dichos criterios no puedan ser aplicables, se tendrán en cuenta los criterios de practicabilidad, establecidos en el Anejo V.

Una mención especial merecen las plataformas elevadoras, que si bien se incluyen, en la Ordenanza, hay que tener en cuenta que se trata de una **ayuda técnica** y que su instalación no cumple con los criterios de accesibilidad o practicabilidad establecidos y que son de obligado cumplimiento, puesto que en la mayoría de los casos, no permite su uso de forma autónoma por la persona con movilidad reducida. En la normativa se contempla la posibilidad de su instalación **cuando sea imposible salvar desniveles cumpliendo con los criterios de accesibilidad o practicabilidad establecidos.**

Respecto a la aplicación de estos elementos constructivos se establece la siguiente **prelación:**

Respecto a las RAMPAS (art. 9 y 10):

1ª Rampas en el interior del edificio.

2º Rampas en el exterior del edificio.

Las rampas en el exterior solo se admitirán cuando no es posible la rampa interior. Respecto a los ASCENSORES (art. 14):

1º Ascensores en el interior del edificio. En caja de escalera, en patio interior,...

2º Ascensor en el exterior del edificio. Sobre espacio privado o público.

Habrá que presentar justificación siguiendo el orden de los posibles emplazamientos aportando y detallando las razones que impidan la elección de cada punto enunciado en el Art. 14, hasta alcanzar aquel que se justifique como el más adecuado.

¿Qué tipo

de obras pueden incluirse en los proyectos de mejora de las condiciones de Accesibilidad?

- ◆ Pueden incluirse instalaciones mecánicas (p.e. ascensores) o reforma de las existentes (p.e. bajar a cota 0). Estas deberán complementarse con todas las acciones o intervenciones que puedan ser técnicamente posibles con el fin de eliminar o minimizar 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.
- ◆ Itinerarios interiores del edificio, desde su acceso hasta cada vivienda.
- ◆ Se pueden incluir las plantas destinadas a trasteros, plazas de aparcamiento y otros elementos comunes.
- ◆ Con carácter excepcional podrán autorizarse modificaciones en el trazado de las escaleras.

Normativa de interés:

- ◆ Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, de propiedad horizontal. (BOE nº176, de 23 de julio 1960).
- ◆ Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE de 31 de mayo de 1.995).
- ◆ Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (BOPV 20 julio de 2.006).
- ◆ Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad (BOPV 24 diciembre de 1.997).
- ◆ Decreto 68/2000, de 11 de abril, de condiciones técnicas de Accesibilidad: ANEJO III, sobre condiciones técnicas de Accesibilidad en Edificios y ANEJO V de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones. (BOPV Nº110 de 12 de junio de 2.000).
- ◆ Ordenanza Municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo. (BOTH A nº 110 de 25 de septiembre de 2.009).

