
BOLETÍN N° 108 - 7 de junio de 2013

2. Administración Local de Navarra

2.2. Disposiciones y anuncios ordenados por localidad

OBANOS

Aprobación definitiva modificación Ordenanza urbanística de vivienda y urbanización

Mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 15 de marzo de 2013 se aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza urbanística de vivienda y urbanización. Sometido el expediente a información pública por plazo de treinta días, previos los correspondientes anuncios publicados en el Tablón de anuncios de la Corporación y Boletín Oficial de Navarra número 64, de 5 de abril de 2013, y no habiéndose presentado reclamación, alegación, reparo u observación alguna, ha quedado aprobada definitivamente conforme al texto que seguidamente se consigna:

“MODIFICACIÓN ORDENANZA VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 9.2, de la Constitución establece que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; removiendo para ello los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

Por su parte el artículo 49 determina 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.

Estas previsiones de la Carta Magna encontraron desarrollo en la Comunidad Foral con la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, en cuya exposición de motivos reconoce que la accesibilidad universal es

condición imprescindible para el ejercicio de los derechos, en igualdad de oportunidades, por todas las personas que forman parte de la sociedad para conseguir el logro de la dignidad humana y el libre y completo desarrollo de su personalidad.

La normativa municipal de protección y supresión de barreras físicas y sensoriales, recogida en la Ordenanza sobre edificación y vivienda del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por O.F. 71/2000, de 3 de febrero de dos mil, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 23 de fecha 21 de febrero del mismo año, ha sido superada por la sucesiva normativa urbanística, sectorial y técnica que se ha ido promulgando con posterioridad en protección de la igualdad de oportunidades, no discriminación, mediante accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Para incorporar a la ordenanza reguladora de la edificación y vivienda del Plan Municipal, esta normativa foral de accesibilidad universal, se precisa diferenciar entre edificación de nueva planta y actuaciones en inmuebles ya existentes, puesto que, si bien resulta absolutamente justificado que el nivel de exigencia en vivienda nueva sea alto en beneficio de la calidad de prestaciones que han de ofrecer, no lo es cuando se trata de aplicar idénticos criterios a supuestos bien diferentes como son los edificios ya construidos cuyo diseño no admite fácilmente la incorporación de servicios, instalaciones o elementos para los cuales no fueron concebidos.

Por todo ello y con la finalidad de posibilitar en aquellos edificios ya construidos la eliminación barreras arquitectónicas, cuando así lo requieran, bien por exigencia de la legislación vigente en la materia, o para posibilitar la accesibilidad universal en ejercicio del derecho a la igualdad de oportunidades, se modifica la ordenanza reguladora de la Edificación y Urbanización del Plan Municipal.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN ORDENANZA VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

Con Objeto de garantizar la igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad en relación con la accesibilidad universal de los edificios, se proponen las siguientes modificaciones en la ordenanza de vivienda y Urbanización.

1.–Se Añade un nuevo párrafo al artículo 5.–Definiciones.

‘Torre de ascensor, adosada.

A los efectos de su instalación adosada, se entiende o define como torre de ascensor. Aquella construcción adosada a la fachada de un edificio existente, en la que pueden integrarse, además del espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza la cabina del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso,

fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas, el núcleo de comunicación vertical del edificio existente y el espacio exterior desde el que se accede.’

2.–Se Añade un nuevo párrafo al artículo 7.–Construcciones por encima de la altura.

‘Los casetones de ascensor se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 12,bis de la presente normativa.’

3.–En la Sección 2.–Condiciones de accesibilidad, se añade un nuevo artículo.

‘Art. 12. bis).–Accesibilidad universal ámbito de aplicación y condiciones.

1. Accesibilidad universal.

Con la finalidad de posibilitar en aquellos edificios ya construidos la eliminación barreras arquitectónicas mediante la instalación de torres de ascensor adosadas, cuando así lo requieran, bien por exigencia de la legislación vigente en la materia, o para posibilitar la accesibilidad universal en ejercicio del derecho a la igualdad de oportunidades, se permitirá la instalación de torres de ascensor adosadas en edificios construidos, siempre y cuando, para aquellos edificios catalogados, se respeten las condiciones establecidas para su protección en el planeamiento y las particulares que seguidamente se establecen para su construcción.

2. Ámbito de aplicación.

Este precepto será se aplicará a las edificaciones ya construidas que, careciendo de ascensor deseen instalarlo con la finalidad de eliminación de barreras arquitectónicas comprendiendo aquellos supuestos que posibiliten una mejora apreciable de la accesibilidad en sentido amplio, aún cuando la obra sólo sea susceptible de alcanzar prestaciones inferiores a criterios de practicabilidad.

Excepcionalmente, podrá aplicarse fuera de los supuestos mas arriba relacionados, cuando se justifique la necesidad perentoria de instalar ascensor.

Queda excluida su aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las de rehabilitación integral, las cuales quedan sometidas a las determinaciones contenidas en el P.G.O.U., salvo que, en este último caso, puedan presentar puntualmente problemática análoga a los supuestos contemplados.

Asimismo, quedan excluidos de su ámbito de aplicación los inmuebles que se encuentren en alguno de los supuestos de «Fuera de Ordenación» o «Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada».

3. Prioridad en aplicación parámetros urbanísticos.

En aquellos casos en los que la instalación produce un conflicto de bienes jurídicos dignos de protección, para resolver las disfunciones que puedan surgir se ponderarán aquellas soluciones que integren de forma equilibrada y proporcionada los intereses legítimos tutelados en ellas, primando la mejora de las medidas necesarias para la accesibilidad universal para eliminación de barreras arquitectónicas, siempre dentro de parámetros predeterminados, objetivos y garantes de las condiciones mínimas de utilidad y habitabilidad de los edificios, así como de seguridad para el conjunto de sus moradores que podrán ser mayores o menores pero siempre existentes.

4. Parámetros urbanísticos.

A los efectos Cumplimiento de parámetros urbanísticos, se considera que la implantación de un ascensor en una edificación existente representa la incorporación de una instalación necesaria constituyendo un servicio esencial para la funcionalidad de las viviendas. Por lo tanto, la superficie necesaria para llevar a cabo esta instalación no supondrá un aumento de la superficie edificable, por lo que podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

En relación al cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo que se disponga en esta Ordenanza.

5. Elementos del ascensor adosado.

Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten inevitablemente necesarios para su normal funcionamiento.

6. Elementos permitidos por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación son las vertientes de cubierta y los remates de las cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 30.º apoyados en los bordes exteriores. No obstante, en casos excepcionales, y a criterio de los Servicios Técnicos Municipales se podrá exonerar de dicha obligación, cuando quede acreditado que de entre todas las alternativas posibles, la más accesible y sin que ello suponga un gasto desproporcionado, para conseguir hacer accesibles las plantas de un edificio requiera de unas determinadas condiciones de seguridad establecidas por los instaladores de ascensores.

7. Estudio previo.

La autorización de la instalación de ascensores adosados a fachada requiere y se supedita a la elaboración y aprobación por el órgano municipal competente para la resolución de licencias urbanísticas, de un estudio previo individualizado que aborde el

tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor, escalera o ambos en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

8. Contenido estudio previo.

Se presentará instancia acompañada de:

–Reportaje fotográfico del inmueble y su entorno, ilustrando, en particular, los elementos de la edificación sobre los que se proyecta la instalación, incluyendo accesos al edificio e interiores de los portales para poder determinar la posibilidad de adaptación a accesibilidad del edificio en su conjunto.

–Características técnicas del ascensor.

–Descripción de las distintas alternativas de ubicación, desarrollando cada variable con la normativa municipal y sectorial, así como la justificación de la solución adoptada.

–Se aportará un presupuesto detallado de cada una de las posibles alternativas.

–Se dará prioridad a la propuesta más accesible, salvo que la misma suponga un gasto desproporcionado.

–Relación y ubicación de las medidas compensatorias a instalar.

–Afecciones a locales del inmueble y la incidencia, en superficie y en sección, sobre los mismos. Cuando no fuera posible proporcionarlos, y así se justificara, se aportaran cuantos datos de identificación pudieran servir para su localización.

9. Resolución estudio previo.

Los técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

–Imposibilidad de cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa y legislación vigentes al efecto, ni adoptar medidas alternativas técnicamente adecuadas en los elementos comunes del edificio.

Podrá admitirse esta solución también cuando, aún existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas impliquen incumplimiento o detrimento de las condiciones de habitabilidad previas de las viviendas existentes en el edificio.

–Carácter residual del espacio a ocupar por la torre de ascensor, es decir, que su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes en el entorno si el espacio es de uso público ni afecciones si es libre privado.

–Dimensiones y superficie del espacio residual que garanticen es apto para la ocupación en planta requerida por el volumen, sin detrimento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificultar la reurbanización posterior.

–La implantación propuesta corresponderá, de entre las posibles, con la que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.

–La torre de ascensor garantizará el acceso sin barreras arquitectónicas hasta las viviendas e implicará una notable mejoría en las condiciones del edificio.

–Inexistencia de infraestructuras o servicios que puedan quedar ocultos en el área a ocupar por la torre en planta o sus proximidades. Si existieran, los beneficiarios de la instalación quedarán obligados a trasladarlos a su cargo situándolos en el lugar adecuado fuera de la zona prevista para la implantación.

–Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio previo que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

–El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar.

–Igualmente, podrá rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

–La resolución de la Consulta Urbanística se ajustará en cuanto a plazos, sentido del silencio a lo dispuesto para las licencias urbanísticas por la legislación foral. El incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación del Estudio de Detalle o el Plan Especial requeridos para la implantación de la torre de ascensor.

10. Estudio de detalle.

Previo la obtención de licencia urbanística, en su caso por variaciones esenciales del objeto que le es propio, se tramitará y aprobará estudio de detalle que contemple las nuevas condiciones de volumen, composición de edificio y corrección de alineaciones interiores afectadas por la instalación proyectada.

El ayuntamiento fiscalizará si el Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones establecidas en la consulta previa.

11. Licencia de obras.

Las instancias para recabar las licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios se acompañarán del

–Proyecto Técnico de Ejecución firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto, además del contenido que le es propio, deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Descripción de las distintas alternativas de ubicación, desarrollando pormenorizadamente la relación de cada variable con la normativa municipal y sectorial así como la justificación de la solución adoptada.
- b) Relación y ubicación de las medidas compensatorias a instalar.
- c) Afecciones a locales del inmueble y la incidencia, en superficie y en sección, sobre los mismos.
- d) Medidas preventivas a adoptar durante el curso de las obras que garanticen el tránsito de los usuarios del inmueble con plenas garantías de seguridad. En particular en el supuesto de que la instalación del ascensor conlleve rehacer el conjunto de la escalera o sus tramos y salvo que se opte por el desalojo del edificio durante su ejecución se incorporará un estudio de desarrollo de las obras suficientemente justificado, que garantice la compatibilidad entre una obra de esta naturaleza y el uso de la escalera.
- e) Los ascensores deberán ser instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de inmisión sonora en locales y ambientes próximos que no supere los límites admisibles marcados en la normativa sectorial de aplicación y, en especial, los valores límite establecidos en el artículo 24.3 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2007 de 17 de noviembre, del Ruido. El cumplimiento de dichas condiciones acústicas deberá ser certificado por empresa homologada.”

Todo lo cual se publica para general conocimiento y a los efectos determinados en el artículo 326 de la Ley Foral 6/90, de 2 de julio, de Administración Local.

Obanos, 17 de mayo de 2013.–El Alcalde-Presidente, Jesús María Puy Lanas.

Código del anuncio: L1307305