



**MODIFICACION DEL PGOU PARA ADAPTAR LA NORMATIVA URBANISTICA A LA
REGULACION ESTATAL SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

Octubre 2020



RESUMEN EJECUTIVO

I. Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La redacción del presente documento, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, se propone con la finalidad de adaptar la normativa urbanística a la regulación estatal sobre accesibilidad universal, contenida en el artículo 24 del TRLSRU, permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público para la instalación de ascensores, en los casos y con los requisitos previstos en la citada normativa. En definitiva, la propuesta trata de posibilitar la accesibilidad a las plantas superiores en aquellas edificaciones que por su antigüedad o configuración arquitectónica carecen de instalaciones elevadoras adecuadas.

Asimismo, se propone incorporar al documento de las Normas Urbanísticas del PGOU el establecimiento de la posibilidad que la Norma Estatal ofrece y se remite a la figura del Estudio de Detalle y a una futura modificación de la Ordenanza municipal de Edificación, la cual regulará las condiciones técnicas, las características de implantación de estas instalaciones, así como el procedimiento y requisitos que deben cumplir.

II. Redacción Norma 169 en el PGOU vigente

En el expediente de innovación puntual, se dota de contenido la Norma Urbanística 169 (actualmente vacía de contenido), denominada "Norma 169 Supuesto excepcional. Ocupación del dominio público y/o espacios libres para la instalación de ascensores por el exterior de edificios con uso residencial", para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y normativa concordante.

III. Ámbito

La presente modificación afecta a todos los Estudios y Proyectos de obra que se redacten y ejecuten en el término municipal de Motril, respondiendo al objeto de esta.

IV. Plazo

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el presente documento, hasta la aprobación de este.



MEMORIA

I. OBJETO

El objeto de la modificación consiste en adaptar la normativa urbanística a la regulación estatal sobre accesibilidad universal, permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público para la instalación de ascensores, en los casos y con los requisitos previstos en la citada normativa.

II. ANTECEDENTES NORMATIVOS

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. Entre estos derechos, el artículo 47 consagra el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

- En nuestra Comunidad Autónoma la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con Discapacidad en Andalucía, supuso un fuerte y renovado impulso a las políticas de equiparación de las personas con discapacidad y un hito en materia de accesibilidad urbanística, arquitectónica, en el transporte y en la comunicación en Andalucía. En desarrollo de la misma, el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, estableció las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, cuyo objeto era establecer las normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad, la accesibilidad a los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidieran o dificultaran su normal desenvolvimiento.

La existencia de un nuevo marco normativo estatal en materia de accesibilidad, provocó la aprobación de una nueva norma reglamentaria, el vigente Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que deroga el anterior de 1992.

- En el ámbito estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, considera la accesibilidad como uno de los requisitos básicos que han de reunir los edificios, siendo el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, el que fija las exigencias de calidad de los edificios y sus instalaciones. El mencionado Código Técnico de la Edificación, ha sido puntualmente modificado (por Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero) para incorporar al amparo de normativa de superior rango, con carácter de normativa básica estatal, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Rehabilitación Urbanas, respondían ya a la necesidad de dar un impulso a la recuperación del sector de la vivienda a través del fomento de la rehabilitación y la



renovación urbanas, regulando intervenciones urbanísticas sobre la ciudad construida, destinadas a mejorar los espacios y las dotaciones públicas, los servicios urbanísticos y la rehabilitación de edificios. A tal efecto, contenían una batería de medidas, tanto en el ámbito del derecho privado como público, dirigidas a hacer viable la ejecución de las obras de rehabilitación de las viviendas que resultaren necesarias para adecuarlas, entre otras, a las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad o eficiencia energética, exigibles legalmente.

En atención a lo expuesto, se advierte que el legislador ha dado muestra de su decidida voluntad de facilitar la movilidad de las personas con algún tipo de discapacidad mediante la progresiva eliminación de las barreras arquitectónicas, dentro del marco constitucional y haciendo uso de la facultad que el artículo 33 de la propia Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social. En esta línea cabe citar, por ejemplo en el ámbito del derecho privado, las modificaciones operadas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, suavizando el régimen de adopción de acuerdos por las juntas de propietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, o la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

III. EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TRLSTRU).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSTRU) pretende dar un paso más en la consecución de la accesibilidad universal a todos los ciudadanos. Por lo que ahora interesa, conviene traer a colación lo que dispone el vigente artículo 24 “Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano”, en sus apartados 4 y 6, que son del siguiente tenor literal:

En su apartado 4 dispone: “Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.”

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.”



El apartado 6 del citado artículo 24 señala que *“Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa”*

Del examen del vigente artículo 24.4 del TRLSRU se deduce que:

- La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, no se establece como una autorización ex lege, sino que tal ocupación ha quedado convertida en una posibilidad que precisa de la concurrencia de dos requisitos: que no resulte viable técnica o económicamente, ninguna otra solución y que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

- Tal posibilidad ha de ser concretada por los instrumentos de ordenación urbanística, sin que la norma introduzca, por tanto, una regla urbanística de directa aplicación; en consecuencia, se observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación urbanística aplicable para alterar la ordenación urbanística, caso de resultar necesario.

- La exención en el cómputo del volumen edificable y de distancias mínimas, tampoco se establece como norma de directa aplicación, se prevé como una posibilidad, entre otras, que ha de ser concretada por el instrumento de ordenación urbanística.

- Será preciso delimitar el ámbito concreto de la actuación, esa delimitación será la que legitime la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

- Respecto de inmuebles declarados de interés cultural, las soluciones innovadoras garantizarán la preservación de los valores objeto de protección y deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

IV. PGOU VIGENTE

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), se aprobó definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTOU) el 19 de diciembre de 2003. El mencionado acuerdo fue publicado por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada en el BOP nº 20, de 2 de febrero de 2004; y por Resolución del Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Motril de 22 de octubre de 2004, se acordó proceder a publicar el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU, teniendo lugar su publicación en el BOP número 222 de 18 de noviembre de 2004.

El PGOU, aprobado con la oportuna adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, distinguiendo dos niveles de determinaciones: las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada. La ordenación estructural define la estructura general



y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto y la ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos. Por su parte, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, completan la ordenación urbanística en los contenidos que no deben formar parte necesariamente del PGOU según lo dispuesto en la referida LOUA.

En el suelo urbano consolidado, el PGOU determina los usos pormenorizados y remite a las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Las Normas Urbanísticas del PGOU, contienen remisiones genéricas y específicas (según la materia) al cumplimiento inexcusable de normativa sectorial aplicable, pero, por razones obvias no contemplan expresamente la posibilidad de que los ascensores se puedan implantar en dominio público, según la previsión estatal de una normativa que le es sobrevenida.

En este sentido, conviene traer a colación que es el Título 10 de las Normas Urbanísticas el que dedicado a la “Regulación de usos y Condiciones Urbanísticas” establece las determinaciones urbanísticas de los diferentes usos definitorias de la ocupación, edificabilidad, aprovechamiento, forma y volumen, remitiendo a las Ordenanzas de Edificación la regulación de las condiciones de implantación.

Este Título dedica el Capítulo 1 a la “Regulación de Usos”, comprensivo de las Normas 153 a 166; por lo que ahora interesa, merece traer a colación lo dispuesto en la Norma 156 “*Condiciones generales de implantación: 1. La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados según se detalla en la Ordenanza Municipal de Edificación. 2. Los usos del Suelo contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación según se ha expuesto, además, la implantación afectiva de un uso concreto, deberá cumplir con toda la normativa sectorial que le sea de aplicación. 3. Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título.*”

Por su parte el Capítulo 2 “Condiciones Urbanísticas Generales”, lo conforman tres normas, la Norma 167 “Condiciones de Forma” y la Norma 168 “Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios”, que contienen para los distintos usos, parámetros urbanísticos y condiciones definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo en función de las distintas calificaciones (condiciones de parcelación, alineaciones, ocupación, altura, edificabilidad, volumen, compatibilidades, etc.); y por último, la Norma 169 que quedó “Vacía de contenido” entre otras razones, porque en su redacción inicial regulaba aspectos de la edificación propios de Ordenanza según la LOUA.

Conforme a lo expuesto, es la Ordenanza de Edificación la que regula aquellos aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles; y que, como señala su artículo 2, deberán “ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.”

En las referidas Ordenanzas la remisión en materia de accesibilidad, a la normativa sectorial reguladora, está expresamente prevista en las Normas Generales de la Edificación contenidas en



el Capítulo 2. Como ejemplo de ello así lo dispone el artículo 16.4 “Condiciones de seguridad y accesibilidad” o en el artículo 17 “Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios”, cuyo apartado 10, es del siguiente tenor:

“10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas para cuyo acceso se deban salvar desde el acceso común del edificio desniveles superiores o iguales a 2 plantas o una altura mayor a 6 metros, y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que, por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afeción, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.”

El Capítulo 4. “Ordenanza Particular de la Edificación Residencial” enmarca en su Sección Primera, Disposiciones Generales, el artículo 35 que establece lo siguiente: “Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 6 metros, deberán disponer de ascensor.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.”

V. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación del PGOU objeto de este expediente pretende adaptar su normativa urbanística a la regulación estatal sobre accesibilidad universal contenida en el antes citado artículo 24 del TRLSRU, permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público con ascensores, en los casos y con los requisitos fijados en dicha norma, incorporando al documento de las Normas Urbanísticas del PGOU el establecimiento de la posibilidad que la misma ofrece.



A tal efecto, y según la estructura de las Normas Urbanísticas se presenta como idóneo dotar de contenido la Norma 169 (actualmente vacía de contenido), cerrando con la regulación de este supuesto excepcional el Capítulo 2 “Condiciones Urbanísticas Generales”, del Título 10 “Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas”, y ello sin perjuicio de una regulación pormenorizada de las condiciones técnicas en la Ordenanza Municipal.

Teniendo en cuenta que la regulación contenida en el TRLSRU no está prevista en nuestro PGOU y que tal posibilidad ha de ser concretada por los instrumentos de ordenación urbanística, se precisa de la innovación del mismo conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), artículos 31 a 33, 36 y 38.

El artículo 36.1 de la LOUA señala que la innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación; al tiempo que establece que, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla determinados supuestos previstos en el citado precepto.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la LOUA toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no tenga la consideración de revisión (que suponga alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales) se entenderá como modificación, señalando su apartado 3 que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 36.2 de la LOUA, se atenderá a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en dicho precepto, que en este documento se justifican y debidamente motivan los requisitos concurrentes.

Elemento de ordenación pormenorizada. Competencia y procedimiento.

La innovación que se propone, dotando de contenido la Norma Urbanística 169 del PGOU permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público con ascensores para garantizar el cumplimiento del artículo 24 del TRLSRU, no afecta a elementos de ordenación estructural del PGOU de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la LOUA. Con la modificación propuesta, no se altera el uso urbanístico de espacios libres ni de dominio público, se incorpora como elemento o determinación de ordenación pormenorizada el uso compatible de ascensores (dotación al servicio de la edificación) con el dominio público que ampara la norma estatal.

Así, en virtud del artículo 31.1.B.a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del expediente de innovación corresponde al municipio, previa la emisión de informe por parte de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico (artículo 31.2.C) LOUA).

De conformidad con lo previsto en el artículo 36.2.c) 2ª de la LOUA y teniendo por objeto la modificación un uso urbanístico distinto al de parques, jardines o espacios libres de dominio público, para posibilitar la instalación de ascensores, se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.



Interés Público. Necesidad de reajuste de normativa al TRLSRU

El nuevo contenido de la Norma pretende favorecer la accesibilidad de las edificaciones antiguas respondiendo a una demanda social, fundamentalmente de aquellas personas mayores y en general de ciudadanos con movilidad reducida, temporal o permanente, ante situaciones en que les resulta imperiosa la necesidad de ascensor para acceder a su vivienda y en las que no resulta viable su ejecución en el interior del edificio.

La modificación propuesta tiene por objeto posibilitar la instalación de ascensores, al servicio de edificios ya construidos, sobre zonas verdes y espacios libres cuando no existan otras alternativas viables. Se justifica en la necesidad de mejorar la accesibilidad de estos edificios, permitiendo de forma residual la colocación de la implantación de estas instalaciones en el exterior de las fachadas esto es, si no fuera posible su instalación en escaleras, patios interiores, terrenos propios o espacios privados.

La solución que se contiene en la nueva regulación, precisará determinar con posterioridad y sobre cada caso concreto la acreditación fáctica de dos requisitos; a saber:

a) La inviabilidad de soluciones alternativas: En primer lugar, se ha de motivar de forma solvente que para lograr la accesibilidad de las viviendas mediante la instalación del ascensor no resulte viable (técnica o económicamente) ninguna otra solución que permita evitar la ocupación del dominio público; se ha de justificar suficientemente la procedencia de situar el ascensor en la fachada exterior de la edificación en los términos exigidos conforme a lo dispuesto en el referido artículo 24 del TRLSRU y normas municipales concordantes.

Resultará aquí fundamental la aplicación del principio de proporcionalidad positivizado, entre otros, en el artículo 4 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; en este sentido se ha de considerar la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo, evaluando entre otras, las características inadecuadas del edificio para la instalación del ascensor en su interior por afectar de manera significativa a elementos estructurales del edificio (vigas y forjados), la complejidad, entidad y coste de la obra, etc. y que esta solución resulta desproporcionada para lograr los fines que se persiguen (accesibilidad), comparándose con la poca afección a los intereses públicos municipales que le provocaría su instalación por la fachada exterior.

b) En segundo lugar, que con el ascensor exterior "quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público ". La afección que conllevaría al interés público municipal la construcción exterior del ascensor ha de considerar las peculiaridades del espacio público afectado. La ocupación de un ascensor adosado a la fachada no podrá afectar de manera relevante a la circulación de vehículos o peatones en dicho concreto lugar; adecuada solución, en su caso, de mobiliario público y de posibles infraestructuras afectadas; adecuación al entorno, etc.

En consecuencia con lo anterior y teniendo en cuenta la existencia de un nuevo marco normativo estatal en materia de accesibilidad, de carácter básico, se considera debidamente motivado y acreditado el interés público de esta iniciativa que hace necesaria la adaptación de la normativa urbanística. La nueva propuesta pretende favorecer y mejorar las condiciones de accesibilidad en las edificaciones antiguas que carecen de ascensor, como respuesta a la preocupación social existente que demanda la colaboración de la Administración en aquellos supuestos en los que no resulta posible la instalación del ascensor en el interior de la edificación, y que afecta especialmente a población vulnerable y a personas con movilidad reducida o en situaciones de discapacidad temporal o permanente.



Cumplimiento de Requisitos de ordenación. Equilibrio de intereses afectados

El artículo 36.2.a) 2ª de la LOUA, señala que *“Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”*

Sin embargo, en la propuesta planteada no existe previsión alguna al respecto teniendo en cuenta que por el tamaño de las superficies ocupadas no parece que vaya a requerir una minoración significativa de la superficie de zona verde o espacio libre de que se trate. En este sentido, cabe señalar que el Consejo de Estado ha admitido en algunos supuestos esa falta de compensación cuando se acredita un “interés público especialmente prevalente, acreditado y general” (Dictamen 3297/2002). En este caso, además de las justificaciones generales antes citadas por cuanto que supone la eliminación de barreras en pro de la accesibilidad también convergen con ese interés general el hecho de que la instalación de ascensores facilitará el acceso y la prestación de servicios públicos de asistencia sanitaria y social, y previsiblemente contribuirá a la consolidación de la población en zonas de edificación antigua, en las que la imposibilidad de dotar de estos servicios actualmente considerados como básicos en cualquier uso residencial propicia su abandono progresivo y la decadencia del inmueble.

En definitiva, se entiende por esta Administración que la modificación propuesta resulta conforme con la finalidad de la norma en cuanto tiene por objeto satisfacer un interés general que redundará en beneficio de la población en general y que lo hace compatible con el de protección de zonas verdes y espacios libres. La modificación de zonas verdes o espacios libres de superficies reducidas que pueda producirse requiere, lo va a ser con carácter puntual, con el cumplimiento de requisitos exigidos y con garantías de funcionalidad del espacio público y entorno en los términos que se contengan en un posterior Estudio de Detalle, por lo que se infiere un equilibrio de los intereses públicos afectados en el espacio afectado acorde con el espíritu finalista de la normativa estatal.

Oportunidad de remisión a Estudio de Detalle y Ordenanza de Edificación

La Norma Urbanística del PGOU que se innova al posibilitar la ocupación de espacios de dominio público conlleva una afectación puntual, en mayor o menor medida dependiendo de la actuación concreta, de condiciones urbanísticas generales y particulares previstas en el propio PGOU (afectación a alineaciones, linderos, estética, etc). De conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la LOUA y Norma Urbanística 63 del PGOU, será el Estudio de Detalle el documento idóneo y preceptivo, que justifique las condiciones particulares de reajuste de la nueva ordenación según el espacio afectado por la propuesta concreta y justifique los requisitos de inviabilidad de soluciones alternativas y la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Asimismo, la Norma Urbanística se remite a una futura modificación de la Ordenanza municipal de Edificación que regulará las condiciones técnicas, las características de implantación de estas instalaciones, así como el procedimiento y requisitos que deben cumplir en aras a la consecución de los objetivos de accesibilidad propuestos.



Documentación. Según previene el artículo 36.2.b) de la LOUA que expresa que el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, se considera debidamente cumplimentado el documento que se somete a la consideración del órgano competente, con las puntualizaciones efectuadas en éste.

Estudio económico financiero e Informe de sostenibilidad económica

La LOUA en su artículo 19.3 expone que "en función de la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, así como un informe de sostenibilidad económica...", y el TRLSRU (artículo 22) , exige dentro de la documentación que debe incluirse en los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica para todas aquellas actuaciones de transformación urbanística

La modificación de la Norma Urbanística 169, dotándola de contenido, para posibilitar la accesibilidad, no conlleva la necesidad de realizar obras de urbanización ni de edificación que supongan implicación en la programación y gestión del Plan General; por todo ello y atendiendo al alcance de la innovación que nos ocupa que pretende aportar instrumentos conforme a la normativa estatal que permitan la ejecución puntual de operaciones en suelo urbano (la instalación de ascensores en los justificados supuestos) y que se presumen económicamente rentables y acordes con la apuntada finalidad, se considera que no es necesario la redacción de un estudio económico financiero, ni un informe de sostenibilidad y viabilidad económica en los términos que previene la normativa aplicable por no conllevar actuación alguna que en este momento proceda valorarse económicamente. Y ello sin perjuicio de que la autorización para la ocupación de espacio público, cesión de uso del vuelo, suelo y subsuelo pueda ser gravada con el tributo correspondiente a través de lo que disponga la oportuna ordenanza fiscal municipal.

Efectos Ambientales

La propuesta de innovación del PGOU solo afecta a un cambio de normativa de suelo urbano para una ordenación urbanística que esta innovación no altera, por lo que el propio Estudio de Impacto Ambiental del PGOU vigente seguirá siendo de aplicación, en cuanto a las medidas en él previstas para reducir y prevenir cualquier impacto negativo en caso de precisarlo la futura implantación del ascensor que la norma urbanística posibilita. La modificación pormenorizada de la Norma Urbanística en los términos que se proponen (que no conlleva alteración alguna de uso) no se encuentra en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (artículo 40 en relación con el 36 y concordantes)

VI. MODIFICACION PROPUESTA

Objeto: Esta Norma tiene por objeto el establecimiento de las normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de la vivienda, evitando o suprimiendo las barreras y obstáculos físicos, que impiden o dificultan a las personas su normal desenvolvimiento.

Se trata, en definitiva, de posibilitar la accesibilidad a las plantas superiores en aquellas edificaciones que por su antigüedad o configuración arquitectónica carecen de instalaciones elevadoras adecuadas. Además, se establecen una serie de requisitos previos que han de concurrir antes de proceder a ocupar el espacio libre o zona demanial, en los términos recogidos en el nuevo precepto.



Ámbito de aplicación: Lo establecido por la presente Norma será de aplicación para todos los Estudios y Proyectos de obra que se redacten y ejecuten en el término municipal de Motril, respondiendo al objeto de la misma.

En el expediente de innovación puntual, se introduce dotando de contenido la Norma Urbanística 169 para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y normativa concordante.

La citada norma queda redactada en los siguientes términos:

Norma 169 Supuesto excepcional. Ocupación del dominio público y/o espacios libres para la instalación de ascensores por el exterior de edificios con uso residencial.

“1. En los casos en que, en edificios con uso dominante de vivienda plurifamiliar, se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, bien sea en el interior del edificio o en un patio interior, podrá autorizarse la instalación de ascensores por el exterior del edificio siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones generales:

a) Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.

b) La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados.

c) Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados. En todo caso, quedará garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

2. Los ascensores por el exterior del edificio se instalarán preferiblemente sobre espacios libres privados – en cuyo caso habrán de contar con el preceptivo acuerdo de la comunidad de propietarios adoptado a tal fin-, cuya titularidad pueda acreditarse o queden calificados como tales por el planeamiento urbanístico. En el caso en que no existan estos espacios o aun cuando, con su ocupación fuese imposible satisfacer plenamente las condiciones generales y particulares previstas en la Ordenanza, podrá autorizarse la ocupación y utilización de la porción de zona verde, espacio libre o dominio público estrictamente necesaria para la instalación del ascensor.

3. Las superficies construidas necesarias para la instalación de ascensores por el exterior del edificio, no suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan; no computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen. Igualmente, las nuevas alineaciones resultantes excepcionan el cumplimiento de los parámetros de separación a linderos públicos y privados.

4. Será preciso la redacción de Estudio de Detalle en el que quede plenamente identificado el suelo a ocupar y localice el emplazamiento de la actuación, además se deberán acreditar los requisitos del apartado 1 anterior.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas y las características de implantación de estas instalaciones al servicio de la edificación, así como el procedimiento y



requisitos que deben cumplir en aras a la consecución de los objetivos de accesibilidad que en cada caso se propongan.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.

5. El acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el órgano municipal competente expresamente hará constar la delimitación del ámbito de actuación o la identificación de la actuación aislada que corresponda. El acuerdo firme en vía administrativa legitimará la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo, suelo y subsuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación, en los términos previstos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicha cesión de uso del vuelo, suelo y subsuelo podrá ser gravada con el tributo correspondiente a través de la oportuna ordenanza fiscal municipal.

6. La autorización de ocupación del dominio público, cesará automáticamente si el edificio desaparece o es sustituido o cuando, por interés público acreditado en el correspondiente expediente, se considere necesaria su extinción. La extinción de la autorización no generará derecho a indemnización por concepto alguno y llevará aparejada la obligación, por parte del titular de la autorización y a su cargo, de la restitución del dominio público a su estado original.

7. 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.”