

## RESUMEN EJECUTIVO

### DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU, ARTÍCULO 64 DE LA NORMATIVA, PARA ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD A VIVIENDAS

#### Objeto de la Modificación

La presente Modificación de Elementos del PGOU de Vélez Málaga, pretende adaptar su Normativa Urbanística a la nueva regulación estatal sobre accesibilidad universal, permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público con torres de ascensores, en los casos y con los requisitos fijados por dicha Normativa, por el PGOU y por la Ordenanza Municipal que lo desarrolle.

La accesibilidad universal es un principio que debe inspirar la actuación de los agentes, tanto públicos como privados, intervinientes en los procesos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollan en el suelo urbano.

La nueva normativa pretende favorecer la accesibilidad en las edificaciones antiguas, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, especialmente de aquellos con movilidad reducida o en situaciones de discapacidad temporal o permanente; al posibilitar, como decimos, la instalación de torres de ascensores en fachada exterior, cuando técnica o económicamente no sea viable la instalación interior o las dimensiones del ascensor existente sean insuficientes para garantizar la debida accesibilidad.

En tal sentido, viene siendo demandada por los ciudadanos desde hace tiempo la colaboración de las Administraciones Públicas a la hora de permitir la rehabilitación de las edificaciones antiguas en las que no resulta posible otra solución técnica para hacer accesible las viviendas situadas en las plantas superiores de los edificios, que la instalación de ascensores ocupando espacios de dominio público.

La regulación específica del procedimiento y requisitos para la ejecución de las obras e instalaciones, se efectuará a través de una Ordenanza Municipal.

#### Ámbito territorial

La Modificación de Elementos del PGOU que se pretende aprobar, tiene incidencia en todo el término municipal.



Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Área de Urbanismo

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 NOV. 2015

INICIALMENTE



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

16 NOV. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

## MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU.

# ARTÍCULO 64 DE LA NORMATIVA, PARA ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD A VIVIENDAS

## VÉLEZ-MÁLAGA

Redacta

Área de Urbanismo  
Excmo. Ayto. Vélez-Málaga

Noviembre 2015

# MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU, ARTÍCULO 64 DE LA NORMATIVA, PARA ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD A VIVIENDAS

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 NOV. 2015

Memoria

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

16 NOV. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

La accesibilidad universal es un principio que debe inspirar la actuación de los agentes, tanto públicos como privados, intervinientes en los procesos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollan en el suelo urbano.

En tal sentido, viene siendo demandada por los ciudadanos desde hace tiempo la colaboración de las Administraciones Públicas a la hora de permitir la rehabilitación de las edificaciones antiguas en las que no resulta posible otra solución técnica para hacer accesible las viviendas situadas en las plantas superiores de los edificios, que la instalación de ascensores ocupando espacios de dominio público.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, sensible a esta problemática, introdujo en su artículo 10, la posibilidad de ocupar estas superficies de dominio público, siempre que se cumpliesen determinadas condiciones y procedimientos.

Esta ley ha sido recientemente derogada por el 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; en cuyo artículo 24, relativo a las "Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano", se establece en el apartado 4 lo siguiente:

*"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, de*

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 NOV. 2015

APROBADO FAVORABLEMENTE

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”.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

16 NOV. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Y añade el apartado 6 de dicho artículo 24:

“Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para la 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”.

Como puede observarse, la nueva normativa pretende favorecer la accesibilidad en las edificaciones antiguas, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, especialmente de aquellos con movilidad reducida o en situaciones de discapacidad temporal o permanente; al posibilitar la instalación de torres de ascensores en fachada exterior, cuando técnica o económicamente no sea viable la instalación interior o las dimensiones del ascensor existente sean insuficientes para garantizar la debida accesibilidad.

Y ello debe realizarse a través de la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística, como los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de forma que se permita desde los mismos la ocupación de los espacios libres y dominio público, con estas instalaciones, en determinadas condiciones.

Igualmente, se deberán delimitar y aprobar por el Excmo. Ayuntamiento y conforme a la normativa citada, los ámbitos de actuación conjunta -que podrán ser continuos o discontinuos- o bien la identificación de la actuación aislada en los que puedan acometerse estas operaciones de rehabilitación, por iniciativa particular o pública. Los acuerdos de delimitación del ámbito espacial afectado, una vez firmes en vía administrativa, marcarán el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado el Excmo. Ayuntamiento.

La regulación pormenorizada de las condiciones técnicas y urbanísticas que deben observarse para acometer las distintas actuaciones, así como procedimientos y requisitos de las mismas, se realizará a través de una Ordenanza Municipal, en la que se garanticen tanto la consecución de los objetivos propuestos como la debida funcionalidad de las dotaciones públicas afectadas.

Así pues, la presente Modificación de Elementos del PGOU de Vélez Málaga, pretende adaptar su Normativa Urbanística a la nueva regulación estatal sobre accesibilidad universal, permitiendo la ocupación de espacios libres y dominio público con torres de ascensores, en los casos y con los requisitos fijados por dicha Normativa, por el PGOU y por la Ordenanza Municipal que lo desarrolle.

27 NOV. 2015

INICIALMENTE

## Redacción actual del artículo 64 de la Normativa Urbanística del PGOU.

La redacción actual del artículo 64 de la Normativa Urbanística del PGOU de Vélez Málaga, según redacción adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la siguiente:

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

16 NOV. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

“Art. 64.-Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.80 m.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Para alturas superiores a PB + 3 la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms., y la altura máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20 % respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares. que podrá ser de 1 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,80 m.

e) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Al margen de las condiciones anteriores, si fuesen más restrictivas las recogidas en normativas de obligado cumplimiento, serán de aplicación aquéllas (Decreto de accesibilidad, CTE...) “

## Nueva redacción propuesta del artículo 64 de la Normativa Urbanística del PGOU

A la actual redacción del artículo 64, se le añade un párrafo 3, con el siguiente contenido:

“3.- Mediante una Ordenanza Municipal se regularán los supuestos y condiciones para la autorización de ocupación de espacios libres y dominio público para la instalación de torres de ascensores en fachada exterior, que faciliten la accesibilidad en edificios que no cuenten con los mismos o cuyas dimensiones sean insuficientes para garantizar el acceso de personas con movilidad reducida o discapacidad temporal o permanente.

Dicha Ordenanza deberá garantizar el cumplimiento de la normativa reguladora de esta materia, y en especial lo dispuesto por el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y normativa concordante.”