



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 74 DEL PLAN GENERAL PARA
INSTALACIÓN DE ASCENSORES U OTROS ELEMENTOS QUE GARANTICEN LA
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EDIFICIOS EXISTENTES.**



1. JUSTIFICACIÓN

El Plan General vigente en el Municipio es el aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de julio de 1985 y publicado en el D.O.G.V. De fecha 18 de julio del mismo año.

Según se recoge en el artículo 24.4. del 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,

*“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”.

El plan general vigente no contiene la previsión establecida en el artículo 24 del RDL 7/2015, por lo que resulta conveniente su modificación, en los términos regulados en el citado artículo, a los efectos de posibilitar la realización de las obras necesarias para la mejora de la accesibilidad en edificios existentes para así conseguir la mejora de la calidad de vida de la población de Elda y específicamente de las personas que se encuentren en una situación de limitación respecto al medio, en estricto cumplimiento del principio de igualdad que debe garantizarse a todos los ciudadanos .

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- Ámbito: La Modificación afecta a edificios existentes que a fecha de entrada en vigor de la misma, sean deficientes en materia de accesibilidad, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación y que se encuentren situados en Suelo Clasificado como Suelo Urbano, desarrollado pormenorizadamente y que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.



2.2.- Objeto: El objeto de la Modificación Puntual es establecer la posibilidad de implantar torres de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, en el dominio público o espacios colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, 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 se demuestre fehacientemente que constituye la única solución técnicamente viable para subsanar dicha carencia y que no se deriva de la misma deterioro significativo de la calidad urbana de los espacios públicos y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por los mismos, cumpliéndose así los objetivos previstos por la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En orden a lo expuesto en el punto anterior, se propone la Modificación del Capítulo 1 (Sistema Viario) y Capítulo 6 (Sistema de Parques y Jardines Urbanos), ambos del Título II, así como el Capítulo 1 (Disposiciones comunes) y Capítulo 12 (Zona de suelo libre privado) del Título III, y al Capítulo 2, del Título VIII, correspondiente con las Normas Generales de la Edificación.

3. COMPETENCIA

Según se establece en el Artículo 21 , de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), la Red Primaria, forma parte de las determinaciones de la Ordenación Estructural, siendo la Consellería o consellerías competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, la Administración competente para su aprobación definitiva, según lo recogido en el artículo 44 de la citada Ley.

Esta modificación afecta a la Normativa relativa a los Sistemas Generales (vianos y zonas verdes), por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Generalitat.

El artículo 63 de la citada Ley, se refiere a las Modificaciones de los Planes y Programas, estableciendo que *“1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.”. Así mismo, establece que “ 2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

- a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.*



•b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

Por lo expuesto, resulta necesaria el informe ambiental y territorial que deberá ser emitido por el Órgano Ambiental. A los efectos de la solicitud del informe Ambiental, se tendrá en cuenta que la Modificación planteada afecta única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

Se solicitará informe a la Conselleria competente en materia de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda, así como cualquier otra que se considere que pudiera resultar afectada por la Modificación Propuesta.

Así mismo, según lo dispuesto en el Artículo 55 de la LOTUP “ Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.”

5. PLANEAMIENTO MODIFICADO

La modificación afecta al Capítulo 1 (Sistema Viario) y Capítulo 6 (Sistema de Parques y Jardines Urbanos), ambos del Título II, así como los Capítulos 1 (Disposiciones Comunes) y Capítulo 12 (Zona de suelo libre privado) del Título III, y al Capítulo 2, del Título VIII, correspondiente con las Normas Generales de la Edificación, añadiendo a su redacción actual lo siguiente:



TÍTULO II. SISTEMAS: NORMAS ESPECÍFICAS

En el Capítulo 1, del Título II, se introduce un nuevo artículo número 7, con la siguiente redacción:

Capítulo 1. Sistema Viario (A,a).

Art. 7. Instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

Siempre que se trate de suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, y se trate de ámbitos de vía pública colindantes con edificios residenciales existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, carentes de ascensor o que no cumplan con los requisitos de accesibilidad exigibles por la Legislación vigente, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando constituya la única solución posible técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas.

Estos elementos deberán cumplir como mínimo con las condiciones recogidas en el artículo 13, Capítulo 2, Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para su implantación que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente Ordenanza Municipal. La autorización que se otorgue en su caso, no modifica el uso dominante de la zona establecida por el planeamiento vigente. La superficies ocupadas por los mismos no computarán a efectos de edificabilidad, volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Tampoco suponen alteración de la calificación urbanística del suelo en el que se implantan.

En el Capítulo 6 del Título II, se introduce un nuevo artículo número 2, con la siguiente redacción:

Capítulo 6. Sistema de Parques y Jardines Urbanos (F,f)

Art. 2. Instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

Siempre que se trate de suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, y se trate de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, carentes de ascensor o que no cumplan con los requisitos de accesibilidad exigibles por la Legislación vigente, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando constituya la única solución posible técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas.



Estos elementos deberán cumplir como mínimo con las condiciones recogidas en el artículo 13, Capítulo 2, Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para su implantación que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente Ordenanza Municipal. La autorización que se otorgue en su caso, no modifica el uso dominante de la zona establecida por el planeamiento vigente. Las superficies ocupadas por los mismos no computarán a efectos de edificabilidad, volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Tampoco suponen alteración de la calificación urbanística del suelo en el que se implantan.

TÍTULO III. ZONAS DE SUELO URBANO. NORMAS ESPECÍFICAS.

En el Capítulo 1, Disposiciones Comunes, se introduce un nuevo artículo número 4, con la siguiente redacción:

Capítulo 1. Disposiciones comunes

Art. 4. Instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

En edificaciones de uso residencial de vivienda colectiva existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, que carezcan de ascensor o que no cumplan con los requisitos de accesibilidad exigibles por la Legislación vigente, se podrá permitir la instalación de ascensor u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, en patio de parcela o patio de manzana, cuando esta sea la única solución y no sea posible su instalación en el interior del edificio, siempre que se garantice que no se reducen las superficies mínimas de ventilación e iluminación de las piezas habitables recayentes, pudiéndose para cumplir esta condición abrir nuevos huecos o ampliar los existentes con el fin de que se cumplan con las condiciones establecidas por la legislación vigente. A Estos efectos, será posible ocupar, mediante la tramitación del correspondiente expediente de expropiación, aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos por la legislación aplicable, para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

Estos elementos deberán cumplir como mínimo con las condiciones recogidas en el artículo 13, Capítulo 2, Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para su implantación que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente Ordenanza Municipal. La autorización que se otorgue en su caso, no modifica el uso dominante de la zona establecida por el planeamiento vigente. Las superficies ocupadas por los mismos no computarán a efectos de edificabilidad, volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Tampoco suponen alteración de la calificación urbanística del suelo en el que se implantan.

TÍTULO III. ZONAS DE SUELO URBANO. NORMAS ESPECÍFICAS.



En el Capítulo 12 del Título III, se introduce un nuevo artículo número 3, con la siguiente redacción:

Capítulo 12. Zona de suelo libre privado. (0)

Art. 3. Instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

Siempre que se trate de suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, y se trate de parcelas de dominio privado no ocupable por la edificación, colindantes con edificios residenciales existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, carentes de ascensor o que no cumplan con los requisitos de accesibilidad exigibles por la Legislación vigente, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando constituya la única solución posible técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas.

Estos elementos deberán cumplir como mínimo con las condiciones recogidas en el artículo 13, Capítulo 2, Título VIII, todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para su implantación que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente Ordenanza Municipal. La autorización que se otorgue en su caso, no modifica el uso dominante de la zona establecida por el planeamiento vigente. La superficies ocupadas por los mismos no computarán a efectos de edificabilidad, volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Tampoco suponen alteración de la calificación urbanística del suelo en el que se implantan.

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

En el Capítulo 2 del Título VIII, se introduce un nuevo artículo número 13, con la siguiente redacción:

Capítulo 2. Parámetros Generales

Art. 13. Instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

En las zonas concretas donde se posibilite, previa autorización administrativa, la instalación de ascensores y otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, y siempre y cuando se cumplan los requisitos necesarios para su autorización, la superficies ocupadas por los mismos no computarán a efectos de edificabilidad, volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Tampoco suponen alteración de la calificación urbanística del suelo en el que se implantan.

La solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio en el que se instale, en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia, así como la restitución de los servicios públicos que pudieran verse afectados. En ningún caso la autorización



podrá derivar en deterioro significativo de la calidad urbana de los espacios públicos y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por los mismos.

La superficie ocupada así como el número de elementos a instalar, deberán ser los mínimos posibles, ajustándose a las superficies mínimas establecidos por la Legislación vigente en materia de accesibilidad.

Los acabados exteriores de la instalación, serán acordes con los materiales y colores de las edificaciones existentes, de aspecto ligero, duraderos e integrados con el entorno, de tal forma que se genere el menor impacto visual.

En todo caso, las intervenciones no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad ni las de seguridad en caso de incendio existentes.

Cuando las actuaciones 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 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.

En las zonas afectadas por riesgos de inundación, para dar cumplimiento a lo indicado en el art. 20 de PATRICOVA, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1. En cuanto a la instalación, sería adecuado que los motores, equipos e instalaciones del ascensor, no se proyectaran bajo rasante, a excepción de los mecanismos estrictamente necesarios para la funcionalidad de la instalación de supresión de barreras arquitectónicas a los efectos de acceso a nivel de rasante de la planta baja.***
- 2. En cuanto a las cimentaciones, estructuras y cerramientos del ascensor, deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno, según el anexo I.B.5 de la Normativa de Patricova.***

6. TIPO DE ACTUACIÓN

La modificación propuesta no supone incremento de edificabilidad, densidad, aprovechamiento, ni nuevos usos respecto a los ya previstos por el Planeamiento vigente. Tampoco supone la realización de ningún tipo de obras. Por lo tanto, a los efectos de lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, no se trata de actuación de transformación urbanística ni de actuación edificatoria, en los términos dispuestos por la [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.](#)



7. **INFORME ECONÓMICO.**

La modificación propuesta no genera ningún coste. Al no tratarse de actuación de transformación urbanística ni de actuación edificatoria, no precisa la elaboración del informe o memoria económica.

En Elda, en la fecha que consta en la huella de la firma digital impresa en este documento.

Fdo. Lucía Boix Cayuelas

Arquitecta Municipal