

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

ALGETE

OTROS ANUNCIOS

Considerando que mediante decreto 167/2011, de 6 de abril, de la Alcaldía-Presidencia, se acordó aprobar inicialmente el plan especial de mejora de la accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y de fomento de la rehabilitación que, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 57 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por remisión del artículo 59.1 de la misma norma, fue sometido a información pública mediante inserción de anuncios en el diario “La Gaceta” de 15 de abril de 2011, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 111, de 12 de mayo de 2011.

Considerando que durante el plazo de información pública no se ha recibido alegación alguna, según diligencia del secretario de la Corporación Municipal, extendida el 12 de agosto de 2011 e incorporada al expediente de su razón.

Considerando las competencias del Pleno Corporativo, establecidas en la normativa de aplicación, esencialmente artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido en el artículo 59 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y a cuyo tenor compete al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

Por cuanto antecede, queda definitivamente aprobado junto con su normativa, tras adoptarse dicho acuerdo de aprobación definitiva por el Pleno en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2011.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS CARENTES DE ASCENSOR Y DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del plan especial.*—Es objeto de este plan especial permitir y regular la instalación de torres de ascensores en edificios existentes en suelo urbano que no dispongan de este equipamiento, así como establecer los criterios y condiciones urbanísticas, administrativas y de procedimiento que deben cumplirse para la implantación de estos equipamientos, incluso en el exterior de los edificios, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia ocupando, en su caso, ámbitos de zona verde, de vía pública o zona de retranqueos.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—Las normas del plan especial solo serán de aplicación a los edificios existentes, en suelo urbano, que carezcan de torre de ascensores.

Art. 3. *Concepto urbanístico de “torre de ascensor”.*—1. A los efectos del presente plan especial, tiene la consideración de “torre de ascensor” la construcción auxiliar o instalación en la que pueden integrarse, además del espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín 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 público exterior desde el que se accede.

2. Las torres de ascensores no computan a efectos de edificabilidad y ocupación, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.

Art. 4. *Condiciones generales para la implantación de torres de ascensores.*—Los edificios de uso residencial vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sea de ocupación

nula con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas.

Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etcétera.

Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 metros cuadrados de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de las zonas de ocupación nula, dispondrán ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 metros cuadrados de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etcétera, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio.

Art. 5. *Autorizaciones necesarias para la instalación de torres de ascensores en el interior de la edificación, patios y espacios libres privados.*—Para la implantación de torres de ascensores en el interior de la edificación, patios y espacios libres privados será necesario la obtención de licencia urbanística, que será asimilable a una instalación de nueva planta, pero no a una obra en la edificación a la que sirve.

Art. 6. *Autorizaciones necesarias para la instalación de torres de ascensores localizados sobre suelos calificados de uso público.*—1. Para la implantación de torres de ascensores localizados sobre suelos demaniales (viales, zonas verdes, etcétera) será necesaria la obtención de las siguientes autorizaciones:

- a) Licencia urbanística, en los términos previstos en el artículo anterior, que deberá justificar que la ocupación del demanio público es la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia.
- b) Concesión administrativa de ocupación privativa de bien de dominio público, por plazo máximo de setenta y cinco años, que se otorgará conjuntamente con la licencia urbanística. Dicha autorización cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustituido o cuando desaparezca el interés público acreditado en el correspondiente expediente de autorización. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original, sin que el cese genere derechos indemnizatorios por ningún concepto.

2. El Ayuntamiento comprobará que no quedan afectados los servicios urbanos, tanto municipales como no municipales, sea en situación bajo como sobre rasante. En el caso de resultar afectado algún servicio, el solicitante de licencia deberá justificar que existe conformidad técnica del titular del servicio para el desvío del mismo, así como el cumplimiento de lo previsto en la ordenanza general de obras, servicios e instalaciones en las vías y espacios públicos municipales, corriendo el coste de dichas obras por cuenta del solicitante de la licencia.

3. En cualquier caso, la solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio público, en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado, asimismo, el acceso para vehículos de emergencia.

TÍTULO II

Condiciones generales de implantación

Art. 7. *Justificación y condiciones del emplazamiento.*—1. Solo podrá autorizarse la implantación de torres de ascensores ocupando zonas verdes, vías públicas adosadas a las fachadas de estos últimos o zona de retranqueo cuando en la solicitud de licencia se razone y justifique fehacientemente que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, constituye la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de ascensor en el mismo y que no se produce un deterioro notable en la calidad del espacio público afectado, en su caso, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por el mismo.

2. Las torres de ascensor que conforme a esta normativa lleguen a implantarse deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se usará cristal o material transparente para el cerramiento de la torre del ascensor.
- b) Deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la torre de ascensor, los materiales empleados, y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

3. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos, a eje de calle, a espacio libre y entre edificios establecida en la normativa urbanística podrá ocuparse por la instalación de la torre de ascensor, siempre que la caja del ascensor se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

4. No obstante lo anterior, deberá siempre justificarse que la solución final para la instalación de la torre de ascensor en el exterior del edificio respeta el ancho mínimo que para itinerarios adaptados establece la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas (1,20 metros), y que, en todo caso, queda garantizado el acceso a las edificaciones y, en su caso, a los locales que estuviesen situados en los bajos del edificio.

5. En todo caso deberán respetarse las reglas sobre servidumbre de luces y vistas, u otras que pudieran existir.

Art. 8. *Accesibilidad.*—La instalación de la torre de ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente viables, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de este, garantizando que el desembarco de las distintas paradas se efectúe sobre elementos de uso común del edificio.

Siempre que sea técnicamente posible, habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor, tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda, a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad y de protección contra incendios.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Atendiendo al régimen de obras considerado y a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor, podrán proponerse soluciones de implantación no ajustadas en su totalidad a los requisitos de la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en los términos previstos en dicha Ley y que no impida su utilización de forma autónoma a las personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

Art. 9. *Evacuación.*—La instalación de una torre de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de seguridad que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, que en todo caso deberán respetarse.

Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación se preverá su instalación conjunta con la de la torre de ascensor, conforme a la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Art. 10. *Condiciones generales estéticas.*—La responsabilidad del conjunto estético de la villa corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, tal como define el Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto, la tramitación de la licencia comprende necesariamente la comprobación, por el servicio municipal que corresponda, de las afecciones estéticas que se pudieran producir.

Art. 11. *Condiciones particulares de la instalación.*—1. Se dotará a la torre de ascensor de huecos de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas. Dichos huecos deberán ser practicables y tener un marcado carácter vertical, debiendo ser utilizados como elementos necesarios para articular los encuentros con la edificación existente.

2. En los casos en los que se plantee la construcción de un nuevo portal por local adyacente a la caja de escaleras, el ascensor podrá situarse adherido a la fachada existente, debiendo plantearse unos huecos de ventilación e iluminación suficiente en todas las plantas.

3. Los acabados exteriores serán acordes con los materiales y texturas de las edificaciones existentes, y serán duraderos e integrados con el entorno. Se cuidarán especialmente los encuentros con la pavimentación y la solución de evacuación de aguas y su conexión con la red existente.

4. No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada.

5. Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos, etcétera, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes.

6. Las instalaciones de los ascensores y sus componentes técnicos se regirán por la vigente normativa reguladora de aparatos elevadores y normas complementarias.

Art. 12. *Interacción con el entorno.*—Cuando la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente y afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se solicitará informe a la Concejalía competente en materia de obras y servicios públicos competente en cada caso, debiendo solucionarse dichas afecciones como condición previa a la ejecución de las obras necesarias para implantar la instalación.

La solución urbanística correspondiente deberá incluirse en el proyecto de obras complementarias de urbanización como fase previa a la instalación de la torre de ascensor.

TÍTULO III

Normas sobre competencia y procedimiento

Art. 13. *Competencia.*—La licencia urbanística para la implantación de torres de ascensores se otorgará por el órgano competente del Ayuntamiento de Algete.

Art. 14. *Procedimiento.*—La tramitación de las solicitudes de autorización para la implantación de torres de ascensores se ajustará al procedimiento establecido por la legislación vigente.

Art. 15. *Solicitud.*—El procedimiento para resolver sobre la autorización de implantación de torres de ascensores se incoará mediante la presentación de la correspondiente solicitud de licencia urbanística que se formalizará en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará resguardo acreditativo del depósito previo de las tasas devengadas con ocasión del servicio urbanístico solicitado. En los supuestos en que la torre de ascensor deba apearse en viales, aceras o zonas verdes públicas, será indispensable la petición de concesión administrativa de ocupación privativa y normal de dominio público en los términos prevenidos en el artículo 82 del Real Decreto 1372/1986, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Art. 16. *Documentación.*—Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación precisa para el procedimiento de licencia de obras y, en cualquier caso, de la documentación que se señala:

1. Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto en el que se habrá de incidir en que no es técnicamente posible instalar el ascensor en otra implantación, sin afectar a superficie actualmente ocupada por viviendas o espacios de uso privativo y, asimismo, en su caso, que no es técnicamente viable el cumplimiento total de la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Proyecto técnico firmado por arquitecto y visado por su colegio profesional correspondiente que incluirá, además de las propias que el técnico redactor considere, las determinaciones y referencias siguientes:

- a) Justificación de la solución adoptada, que razonará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.
- b) Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y fotocomposición de la imagen final.
- c) Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafien los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.
- d) Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
- e) Planos de instalaciones y detalles de montaje y estructura.

3. Un proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta. El proyecto, que se aportará por duplicado, contendrá referencia expresa a los extremos siguientes:

- a) Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.
- b) Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.

- c) En caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada, de acuerdo con el informe emitido por la Concejalía competente en materia de obras y servicios públicos.

4. Se aportará certificación literal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios para la instalación del ascensor. En dicho acuerdo deberá hacerse constar, asimismo, la conformidad de la comunidad de propietarios con el modelo de instalación.

5. Informe favorable del órgano competente en materia de industria de la Comunidad de Madrid que tramite el proyecto de instalaciones.

Art. 17. *Informes.*—Recibida la solicitud con la documentación completa, corresponderá al órgano competente para la tramitación de la licencia urbanística determinar que se trata de la única solución técnicamente viable.

Posteriormente, el proyecto presentado para instalación de torres de ascensores deberá ser informado por los órganos competentes para la autorización de la instalación, de acuerdo con los términos de los informes preceptivos anteriormente citados, debiendo recabarse, según los casos:

1. Informe del Área competente en materia de obras y espacios públicos:
 - a) Cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una vía pública.
 - b) Cuando puedan quedar afectados los servicios urbanos, tanto municipales como no municipales (tanto en situación bajo como sobre rasante), o bien cuando la implantación produzca interacciones con la urbanización existente por afectar a elementos urbanos de entidad en materia de su competencia, tales como rampas, escaleras, mobiliario urbano, muros de contención y taludes.
 - c) Cuando se afecten a los servicios de alumbrado público.

El informe deberá pronunciarse expresamente tanto sobre los aspectos del proyecto de obra, como de la superficie y delimitación de la ocupación que se autoriza.

2. Informe del Área competente en materia de medio ambiente:
 - a) Cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una zona verde.
 - b) Cuando la implantación de la torre de ascensor pueda producir interacciones con la urbanización existente, por afectar a elementos urbanos de entidad en materia de su competencia, tales como parterres, ajardinamientos, o áreas de juego tanto infantiles como de mayores.

3. Informe del Área competente en materia de urbanismo: cuando el edificio existente forme parte de un conjunto homogéneo de edificios de similares características, a fin de salvaguardar la unidad del conjunto y el medio ambiente urbano, el Ayuntamiento podrá prescribir que el modelo que se autorice en la instalación deba respetarse en los proyectos de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto, a fin de garantizar un resultado homogéneo en el mismo, de acuerdo con las prescripciones que los servicios municipales tengan a bien considerar.

4. Informe del Área competente en materia de protección del patrimonio: cuando el edificio sobre cuya fachada deba ser adosada la torre de ascensor tenga algún tipo de protección, general o individualizada, será preceptivo el informe de la sección competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

5. Informe del Área competente en materia de seguridad y movilidad: en los casos en que se estime necesario se solicitará sobre la incidencia de la instalación de la torre de ascensor en el tráfico vial y/o peatonal, así como en el acceso para vehículos de emergencia o a la red de hidrantes o señalización.

6. Todos los informes municipales emitidos por el órgano competente para autorizar la instalación de la torre de ascensor contendrán la valoración sobre el deterioro del espacio público afectado y sobre las redes de servicios y de infraestructuras que implica la ubicación de la torre de ascensor.

7. En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá la facultad de definir la delimitación exacta del ámbito de urbanización afectado y podrá modificar el contenido del mencionado proyecto complementario, en función de los criterios que considere oportunos para la correcta implantación de la instalación.

Art. 18. *Resolución administrativa*.—El procedimiento administrativo finalizará con la resolución administrativa que contendrá en el mismo acto los siguientes pronunciamientos:

- a) Un pronunciamiento sobre la licencia urbanística que autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada.
- b) Un pronunciamiento sobre la autorización para la ocupación privativa del dominio público, en caso de que fuera necesaria, por un período de tiempo de setenta y cinco años, en el que se especificará la tasa devengada por ocupación del dominio público y/o el canon de la concesión.

Art. 19. *Licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento*.—Con carácter previo a la puesta en marcha de la instalación autorizada el titular de la licencia provisional deberá solicitar licencia urbanística definitiva y autorización de funcionamiento de las instalaciones ejecutadas.

Art. 20. *Deber de conservación*.—El titular de la licencia deberá conservar la torre de ascensor en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento mediante los trabajos y obras que sean precisos para asegurar que se preservan las condiciones con arreglo a las cuales fue autorizada la instalación, así como las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público incluyendo los elementos soporte de los mismos.

Art. 21. *Inspección y supervisión de las obras e instalaciones*.—Sin perjuicio del control de la obra a efectuar por el órgano competente en la concesión de la licencia, el Área competente en materia de urbanismo tendrá la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las obras de instalación de la torres de ascensores y supervisar las mismas.

Si para instalar el ascensor fuese necesario modificar el trazado de la acera, viario o zona verde, el Área competente tendrá la facultad de la inspección y supervisión de dicha obra.

En Algete, a 19 de septiembre de 2011.—El concejal-delegado de Economía, Hacienda y Administración General, Cesáreo de la Puebla de Mesa.

(03/32.261/11)