

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

34

ALCALÁ DE HENARES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Finalizado el período de exposición pública sin que se hayan presentado reclamaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del expediente de la ordenanza de regulación de criterios y procedimiento para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes de carácter residencial con ocupación de espacios públicos en Alcalá de Henares, adoptado en sesión plenaria de fecha 19 de enero de 2010, se eleva a definitivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, procediendo a la publicación de su texto para su general conocimiento en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ORDENANZA DE REGULACIÓN DE CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN FACHADA DE EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL, CON OCUPACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, EN ALCALÁ DE HENARES

La presente Ordenanza posibilitará la implantación, sobre espacios públicos, de torres de ascensores en los edificios existentes de carácter residencial que carezcan de este equipamiento. Esta propuesta de complementación de las normas urbanísticas tiene por objeto adaptar inmuebles en la ciudad de Alcalá de Henares, a la accesibilidad, que es un parámetro inexcusable de medición de la calidad de vida de todos sus habitantes.

La carencia de ascensores en edificios existentes construidos al amparo de una normativa poco exigente e incluso inexistente genera un grave problema social de accesibilidad y libertad de movimientos a una gran parte de la población que ve mermada sus facultades a causa del envejecimiento progresivo. Se intenta con ello paliar el grave problema social existente y dar cumplimiento a los objetivos de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El problema que intenta resolver la presente ordenanza, en concreto, es el referente a la implantación de ascensores en edificios existentes, en los que resulta técnicamente imposible hacerlo en el interior y se hace necesario su implantación en las fachadas, utilizando espacios urbanos de uso público. Procede, por tanto, regular la autorización administrativa a conceder, sobre espacios destinados a zonas verdes y vías públicas colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, para la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, con la exclusiva finalidad de subsanar dicha carencia.

La aplicación de esta ordenanza normativa con criterios homogéneos en todo el ámbito de la ciudad exige establecer un cauce procedural definido y común a las solicitudes que, al amparo del nuevo texto aprobado se sustancien de ahora en adelante. Con este fin se formula la presente Ordenanza que tiene por objeto la articulación jurídica del procedimiento a seguir hasta la obtención por el propietario del edificio residencial de las autorizaciones administrativas necesarias para la implantación de torres de ascensores adosadas a fachadas de edificios destinados a uso residencial y la definición de criterios comunes a aplicar por los servicios técnicos municipales para lograr el cumplimiento de la finalidad perseguida.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

Esta Ordenanza establece los criterios y condiciones urbanísticas, administrativas y procedimentales que deben cumplirse para la implantación de torres de ascensores en el exterior de edificios ocupando ámbitos de zona verde o de vía pública en el Municipio de Alcalá de Henares.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las normas de esta Ordenanza sólo serán de aplicación a los edificios existentes a su entrada en vigor y que carezcan de este equipamiento.

**Artículo 3.- Concepto urbanístico de “torre de ascensor”**

1. A los efectos de esta Ordenanza, 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.
3. La implantación de torres de ascensores en el exterior de edificios ocupando zonas verdes y vías públicas, constituye una obra exterior de rehabilitación parcial, por lo que requerirá la obtención de la correspondiente licencia de obra.

Artículo 4.- Condiciones jurídicas para la implantación de torres de ascensores

1. Para la implantación de torres de ascensores será necesario la obtención de las siguientes autorizaciones:
 - a) Licencia urbanística que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial en el que pretende implantarse, de la porción de zona verde o vía pública estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensores, y se entenderán concedidas únicamente a estos efectos.
 - b) Concesión demanial expresa para la ocupación privativa por un plazo de 50 años del dominio público en cuestión, que se otorgará conjuntamente con la concesión de la licencia urbanística. Dicha concesión demanial cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustituido o cuando desaparezca el interés público acreditado en el correspondiente expediente de concesión. En cualquiera de los casos, con la extinción de la concesión procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.
2. Procederá la tramitación de concesiones demaniales para la Implantación de ascensores en los siguientes supuestos:
 - Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.
 - Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por más de 30 años, conforme a lo establecido en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - Suelos de dominio y uso público de acuerdo con los requisitos establecidos en el Plan General vigente y planeamientos derivados.
3. El Ayuntamiento deberá comprobar que no quedan afectados los servicios urbanos, tanto municipales como no municipales, sea en situación bajo como sobre rasante. En el caso de ser afectado algún servicio deberá comprobar que existe conformidad técnica del titular del servicio para el desvío del mismo y que se ha cumplido lo previsto en las Ordenanzas vigentes para la vía Pública, siendo el coste de dichas obras por cuenta de los solicitantes de la instalación de la torre de ascensor.

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.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN**Artículo 5.- Justificación y condiciones del emplazamiento**

Sólo podrá autorizarse la implantación de torres de ascensores, ocupando zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes adosadas a las fachadas de estos últimos, cuando en la solicitud de licencia se rzone 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, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por el mismo.

La solución adoptada 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.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos 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.

Asimismo, excepcionalmente, la separación mínima entre edificios establecida en la Normativa Urbanística podrá ocuparse por la instalación de la torre de ascensor, en cuyo caso se habrá de aportar el acuerdo de la Comunidad de Propietarios de la otra finca afectada.

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).

Artículo 6.- *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 éste, 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 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en los términos previstos en dicha Ley.

Artículo 7.- *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.

Artículo 8.- *Condiciones particulares de la instalación*

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. 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.

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.

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.



Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

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

Se recomienda la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas, o en su caso integrado en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones, debiendo especificarse en el proyecto la ubicación del correspondiente cuadro de maniobra del ascensor.

Las instalaciones de los ascensores y sus componentes técnicos se regirán por la vigente normativa reguladora de Aparatos Elevadores y normas complementarias.

Artículo 9.- *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 del Área de Gobierno 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.

Artículo 10.- *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.

Artículo 11.- *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 las 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.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Alcalá de Henares, a 29 de abril de 2010.—El secretario general del Pleno, Pedro A. Martín Pérez.

(03/18.083/10)