



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DEL PLENO  
EL 08/06/07  
ALCORCÓN 00/00  
EL SEDESA 00/00



## DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS

### DOCUMENTO BÁSICO

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

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. NORMAS URBANÍSTICAS
3. PLANOS
  - DP/1 AREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA. FASE 1
  - DP/2 AREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA. FASE 2
- ANEXOS
  - A.1. MARCOS DE FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN
  - A.2. MARCOS LEGALES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

DICIEMBRE 2007

INGENIERÍA 75. S.A.

COMUNICADA CON DECISION APROB.  
INICIAL: DECRETO DE 28.06.00  
ALCORCÓN 01.07.00  
P.O. EL TAF



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
01/08/99.00  
ALCORCON 16.08.99  
EL SECR. GENERAL JE. PLENO



---

**1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

CUMPLIDA CONDICION APROB.  
INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCON 16.08.99  
P.O. EL TAE



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
EL 08.09.00  
ALCORCÓN 08.09.00  
EL SECR. AL PLENO



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

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano de Alcorcón engloba una importante proporción de edificios construidos entre los años sesenta y ochenta, destinados a uso residencial y con hasta seis plantas de altura, carentes de ascensor.

La carencia de ascensor en dichos edificios construidos cuando el nivel de exigencia normativa era muy inferior al actual o incluso inexistente, genera importantes problemas sociales al reducir o impedir la accesibilidad y uso de bienes y servicios a un número creciente de personas que por su envejecimiento u otras razones se encuentran en situación de movilidad reducida.

En este sentido la Ley de Accesibilidad, ley 8/1993 de la CM, intenta paliar el problema exigiendo unas condiciones básicas de accesibilidad para las nuevas construcciones o para su reestructuración general, condiciones que de aplicarse en su totalidad a edificios existentes resultan en ocasiones contradictorias con el mantenimiento de los propios edificios existentes carentes de ascensores.

Con este "Plan Especial de mejora de la accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y fomento de la Rehabilitación" se pretende paliar entre otros el grave problema social de accesibilidad subsanando la citada carencia de ascensores y fomentando la máxima aproximación al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en todos sus términos cuando ello sea viable.

Existen dos situaciones distintas para la instalación de ascensores:

1º) Instalación en el espacio interior del edificio, generalmente en la caja de escaleras, o en espacios exteriores como patios de edificio o parcela, o espacios libres privados

2º) Instalación del ascensor en zonas colindantes al edificio calificadas como espacios libres públicos. Esto es posible siempre que se acredite que es la única solución técnicamente viable y que no conlleva deterioro de la calidad urbana de los espacios libres públicos ni de los servicios urbanos que pudieran resultar afectados.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DEL PLENARIO  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ALCORCÓN 11.03.08  
EL SECR. DE PLANEACIÓN Y FLENO

Para la primera situación se plantea la ubicación en patios existentes, cuando la torre de ascensor no pueda construirse de otra manera.

La segunda situación supone una modalidad de utilización o uso privativo de bienes de dominio público por lo que habrá que ser muy cuidadoso en su implantación estableciendo la obligatoriedad de un informe que determine que la implantación de la torre de ascensor en ese espacio es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de ascensor en el edificio y que la zona pública afectada reúne las características específicas que permiten la implantación de la torre de ascensor sin deterioro de la calidad urbana ni de las redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Para conocer la dimensión del problema, el Ayuntamiento ha realizado en 2007 estudios para el diagnóstico de las características de los edificios de vivienda sin ascensor, así como de las condiciones sociales de los vecinos, que sirvieron de base para la elaboración de directrices y propuestas para la rehabilitación de los edificios que presentan deficiencias.

Los estudios se centraron en varias zonas que presentaban las siguientes características:

- a) homogeneidad de la edificación, por derivarse de proyectos unitarios desarrollados generalmente por los mismos promotores.
- b) constatación de la existencia de carencias y deficiencias, como resultado de las actividades de las asociaciones vecinales, de los análisis de los servicios municipales o de consultas de los particulares.

Sus conclusiones han evidenciado que la edificación de esas zonas presenta por lo general aceptables condiciones estructurales y constructivas, aunque con deficiencias casi generalizadas en cuanto a condiciones de aislamiento térmico, problemas puntuales de deterioro en cubiertas y otros elementos comunes, así como en instalaciones generales y frecuentes deficiencias en los medios de aireación de cocinas, con incorrectas alteraciones en fachadas.

También han detectado problemas muy extendidos en la imagen exterior de los edificios, con cerramientos de terrazas irregulares y heterogéneos, cambios de carpinterías sin pauta alguna, reformas exteriores de huecos de ventanas, plantas bajas descuidadas, etc.

Pero sobre todo han identificado los graves problemas de accesibilidad que afectan a gran parte de las viviendas, por la carencia de ascensores.

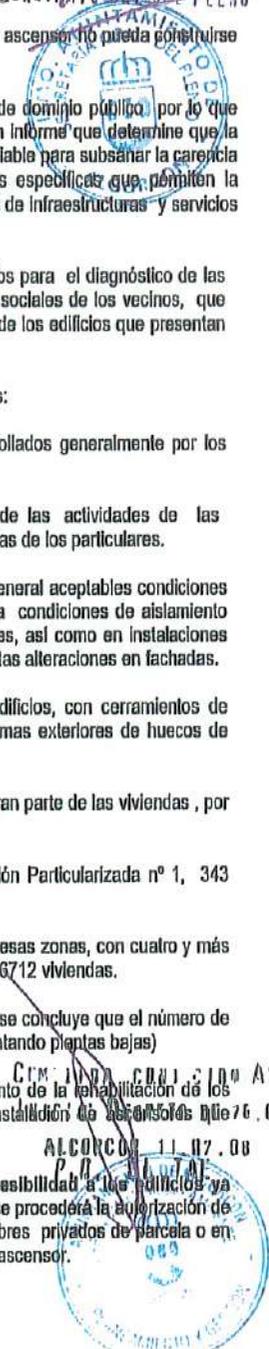
En concreto se han contabilizado en las zonas seleccionadas como área de Actuación Particularizada nº 1, 343 edificios de cuatro y más plantas que carecen de ascensor.

Los trabajos incluyeron además un censo de los edificios del casco situados fuera de esas zonas, con cuatro y más plantas, y que carecen de ascensor. Se contabilizaron así 464 edificios con un total de 6712 viviendas.

Sumando los resultados de los estudios en áreas específicas y en las restantes áreas, se concluye que el número de edificios de cuatro y más plantas sin ascensor alcanza a 807 (unas 13.000 viviendas contando plantas bajas)

Por ello, el Ayuntamiento se plantea establecer una serie de medidas para el fomento de la rehabilitación de los edificios y viviendas, para la mejora de la estética urbana y para el apoyo a la instalación de ascensores que solucionen los importantes problemas de accesibilidad detectados.

A tal fin, el Ayuntamiento formula el presente "Plan Especial de mejora de la accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y fomento de la Rehabilitación" en base al que se procederá a la autorización de las obras de instalación de ascensores en patios interiores de las fincas, en espacios libres privados de parcela o en espacios libres públicos, en ámbitos concretos de edificios ya construidos carentes de ascensor.



#### JUSTIFICACIÓN LEGAL

La formulación del Plan Especial se basa en los artículos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid siguientes:

- Art. 35, que define lo que son las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del Plan General, aplicables en este caso puesto que el PGOU, de 1999 no establecía esta diferencia de manera más concreta. En nuestro caso se afectaría a los apartados c) y d) de este artículo en los patios de los edificios, los espacios libres privados de parcela o os espacios libres públicos.
- Art. 50, que define los tipos de Planes Especiales, entre los que están los de mejora del medio urbano como es el que se propone.
- Art. 59, que define el procedimiento de aprobación de Planes Parciales y Especiales y según el cual, la aprobación inicial corresponde al alcalde, siguiendo a esta aprobación una información pública de un mes. A la vista de los resultados de esta información, el pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir modificaciones al documento o aprobarlo definitivamente.
- Art. 68, que expresa que tendrán siempre el carácter de revisión del PGOU las alteraciones que varíen la clasificación del suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos. En este sentido, en el plan especial que se plantea la posibilidad prevista de instalar ascensores en espacios libres públicos constituye una autorización de uso que ni varía la clasificación del suelo ni la propiedad pública de los espacios afectados.

#### CARACTERÍSTICAS Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial contiene las Normas Urbanísticas a que se sujetarán las autorizaciones de las obras a realizar para la construcción de ascensores en edificios residenciales de vivienda colectiva en los espacios libres públicos, patios de parcela o zonas libres privadas.

El Plan Especial no genera incremento de edificabilidad ni desafecta suelo de destino público. Tampoco supone disminución de espacios libres, zonas verdes o vías públicas ya que no afecta a la calificación de las porciones de espacio libre, zona verde o vía pública donde, en su caso, se autorice la implantación de la "torre de ascensor".

El ámbito del Plan especial se identifica con la superficie ocupada de los edificios construidos carentes de ascensor y susceptibles de admitir la implantación de "torres de ascensor" al servicio de los referidos edificios; se extiende potencialmente a las porciones de suelo calificado como espacio libre o vía pública o a los patios privados interiores de los edificios o de parcela.

Las determinaciones normativas se regulan en el documento de "Normas Urbanísticas para el fomento de la Rehabilitación de edificios y la instalación de ascensores en el municipio de Alcorcón".

DETERMINACIONES QUE EL PRESENTE PLAN ESPECIAL MODIFICA O COMPLETA RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1999 VIGENTE

El Plan Especial no modifica ninguna determinación respecto de los parámetros urbanísticos aplicables a las viviendas ejecutadas a su amparo respecto de las que rigen en su integridad lo dispuesto en las NNUU del PGOU, ya que todos los edificios de viviendas ejecutados después de su entrada en vigor con una altura superior a 10 metros cuentan con la instalación de ascensores por imposición del mismo. No obstante el presente Plan Especial completa imprevisiones del PGOU que debieran figurar en el régimen transitorio de éste dentro de una Disposición Transitoria en la que se



ALCORCÓN 11/02/98  
SECRETARÍA DE ALCORCÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
APROBADO POR ACUERDO DE PLENO  
DE 09.09.00

indique que "los edificios residenciales del municipio de Alcorcón que carecen de ascensor, ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión del PGOU, se regularán en cuanto a ocupación de parcela, dimensiones y forma de patios de parcela y otros parámetros afectados que constituyan ordenación pormenorizada por el Plan Especial de Mejora de la Accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y fomento de la Rehabilitación.



**CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL**

De acuerdo al art.52 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos, y estos son :

**Documento básico**

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS CARENTES DE ASCENSOR Y FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.
- PLANOS DP/1 Y DP/2.

**Anejos**

**1- Antecedentes informativos :**

- ESTUDIO SOCIODEMOGRÁFICO
- DIAGNÓSTICO DE LAS DEFICIENCIAS DE LA EDIFICACION

**2- Directrices y propuestas de Rehabilitación de edificios y conjuntos urbanos.**

- DOCUMENTO GENERAL DE DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.  
1- Memoria.  
2-Anexos a la Memoria.
- DOCUMENTOS DE DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE LAS ZONAS PARTICULARIZADAS (AAP)1  
1- Hogar 68  
2- Virgen de Iciar  
3-Universidad Popular.  
4-Torres Bellas.  
5-San José de Valderas  
6-Campodón.

**3.- Determinaciones Técnicas para la instalación de ascensor**

COMUNICADO CON LICENCIA ATRIBUIDA  
INICIADO DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCÓN 11.02.00  
P.D. EL ALCAIDE



## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS CARENTES DE ASCENSOR Y FOMENTO DE LA REHABILITACION EN EL MUNICIPIO DE ALCORCON.

### EXPOSICION DE MOTIVOS, JUSTIFICACION Y FINALIDADES DE LA ORDENANZA.

1. Los problemas de las viviendas del casco, según las conclusiones de los trabajos técnicos de Estudio Sociodemográfico, de Diagnóstico de las edificaciones y de Directrices y Propuestas promovidos por el Ayuntamiento en el ejercicio 2007.

El Ayuntamiento ha promovido en 2007 estudios para el diagnóstico de las características de los edificios de vivienda situados prioritariamente en el casco antiguo y las zonas originarias de San José de Valderas y los bloques de viviendas colectivas de Campodón, así como de las condiciones sociales de los vecinos, que sirvieron de base para la elaboración de directrices y propuestas para la rehabilitación de aquellos que presentasen deficiencias.

Esos Estudios se centraron en varias zonas que presentaban las siguientes características:

- a) homogeneidad de la edificación, por derivarse de proyectos unitarios desarrollados generalmente por los mismos promotores.
- b) constatación de la existencia de carencias y deficiencias, como resultado de las actividades de las asociaciones vecinales, de los análisis de los servicios municipales o de consultas de los particulares.

Sus conclusiones han evidenciado que la edificación de esas zonas presenta por lo general aceptables condiciones estructurales y constructivas, aunque con deficiencias casi generalizadas en cuanto a condiciones de aislamiento térmico, problemas puntuales de deterioro en cubiertas y otros elementos comunes, así como en instalaciones generales y frecuentes deficiencias en los medios de aireación de cocinas, con incorrectas alteraciones en fachadas.

También han detectado problemas muy extendidos en la imagen exterior de los edificios, con cerramientos de terrazas irregulares y heterogéneos, cambios de carpinterías sin pauta alguna, reformas exteriores de huecos de ventanas, plantas bajas descuidadas, etc.

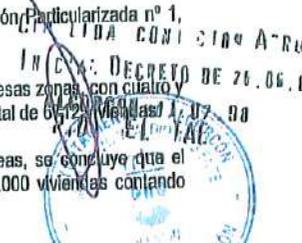
2. La constatación de la extensión y gravedad de las deficiencias de accesibilidad, por la carencia de ascensores.

Pero sobre todo han identificado los graves problemas de accesibilidad que afectan a gran parte de las viviendas, por la carencia de ascensores.

En concreto se han contabilizado en las zonas seleccionadas como área de Actuación Particularizada nº 1, 343 edificios de cuatro y más plantas que carecen de ascensor.

Los trabajos incluyeron además un censo de los edificios del casco situados fuera de esas zonas, con cuatro y más plantas, y que carecen de ascensor. Se contabilizaron así 464 edificios con un total de 612 viviendas.

Sumando los resultados de los estudios en áreas especiales y en las restantes áreas, se concluye que el número de edificios de cuatro y más plantas sin ascensor alcanza a 807 (unas 13.000 viviendas contando plantas bajas)





**3. Consideraciones sobre las medidas de fomento de la rehabilitación promovidas por el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid.**

Las medidas del Ministerio de Vivienda y de la Comunidad de Madrid para incentivar las actuaciones de rehabilitación configuran un soporte económico que hace viable el planteamiento por el Ayuntamiento de una estrategia de rehabilitación de las áreas seleccionadas y, en general, de los edificios de otras zonas que presenten problemas de habitabilidad.

Entre esas ayudas disponibles destacamos, por su mayor incidencia en los problemas del casco de Alcorcón, los siguientes:

- 1) ayudas a la rehabilitación dispersa o aislada, establecidas tanto por el MV como por la CAM
- 2) ayudas a programas en zonas de rehabilitación integral o integrada

El Documento anexo sobre las Ayudas a la Rehabilitación resume el carácter y cuantía de esas ayudas.

**4. Ayudas específicas de la Comunidad de Madrid para la instalación de ascensores.**

Complementando las anteriores ayudas, la CM estableció en 2007 la Orden 679/2007 de 2 de marzo para la concesión de ayudas a la instalación de ascensores, que prevé subvenciones que pueden cubrir el 70% del coste real con un límite de 50.000 €. por ascensor. (BOCM nº 79, de 3 de Abril), modificada por la Orden 96/2007 de 8 de Octubre, de la Consejería de Vivienda (BOCM nº 247 de 17 de octubre)

La orden 223/2007, de 20 de diciembre, de la Consejería de Vivienda aprueba para el ejercicio de 2008 la convocatoria de subvenciones previstas en la orden 679/2007 (BOCM nº 11 de 14 de enero de 2008)

**5. Justificación del establecimiento de medidas específicas por el Ayuntamiento para el fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas y la instalación de ascensores.**

De los estudios realizados sobre los problemas específicos del casco de Alcorcón se desprende que las medidas previstas por el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid, aun siendo importantes, no resultan suficientes para acometer las adecuadas actuaciones.

Por ello, el Ayuntamiento establece, mediante las presentes Normas, una serie de medidas para el fomento de la rehabilitación de los edificios y viviendas, para la mejora de la estética urbana y para el apoyo a la instalación de ascensores que solucionen los importantes problemas de accesibilidad detectados.

**6. Características de los medios de fomento y ayuda previstos por el Ayuntamiento.**

Los medios de ayuda previstos por el Ayuntamiento con las presentes Normas, y mediante otras medidas que la desarrollarán, se complementarán con los sistemas de ayudas para la rehabilitación de conjuntos urbanos, edificios y viviendas que desarrollan la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Vivienda.

El Ayuntamiento impulsará la coordinación con esas administraciones, buscando la máxima eficiencia a través de la complementariedad de ayudas económicas y de la disposición de recursos personales y técnicos para el asesoramiento a los vecinos, la elaboración y tramitación de los proyectos necesarios, la formalización de los documentos jurídicos requeridos por la legislación de propiedad horizontal, de arrendamientos urbanos y otras normativas, y la gestión de los distintos documentos de solicitudes, licencias, préstamos y subvenciones.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE BIENIO  
D. 25.04.08  
ALCORCÓN (N.º 10.000)  
EL SECR. GENERAL DEL BIENIO



## TEXTO ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### Cap. 1. AMBITOS Y CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS QUE PODRAN ACOGERSE A LAS AYUDAS PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 1.1. AMBITOS.

Para la aplicación de las autorizaciones y medios de fomento previstos en las normas se consideran los siguientes ámbitos:

##### 1.1.1. Ambito de aplicación .

El ámbito de aplicación comprende todas los edificios residenciales del municipio de Alcorcón que carecen de ascensor.

Los limites que se reflejan en los planos adjuntos D.P.1. y D.P.2. se refieren a ámbitos de actuación particularizada .

##### 1.1.2. Diferenciación entre Areas de Actuación Particularizada y restantes ámbitos.

Dentro del ámbito se distinguen los siguientes tipos de áreas, a efectos de la programación y gestión de las actuaciones de rehabilitación y, en su caso, para el establecimiento de prioridades o la redacción de instrumentos urbanísticos específicos, o de modalidades particulares de ayudas a la rehabilitación:

- \* Áreas de Actuación Particularizada (AAP)1. Con Documento de Directrices y Propuestas de Actuación elaborado
- \* Áreas de actuación Particularizada (AAP)2. Con Documento de Directrices y Propuestas de Actuación en elaboración.
- \* Restantes ámbitos no incluidos en las AAP.

#### 1.2. AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA Y SUBAREAS.

##### 1.2.1. Areas de Actuación Particularizada. Definición

Se delimitan con este concepto los conjuntos urbanos con unas condiciones edificatorias homogéneas, al derivarse de promociones de gran escala y de proyectos unitarios, y que presentan carencias mayoritarias o generalizadas de ascensores, y que por todos esos motivos facilitan la instrumentación de proyectos de actuación particularizada.

Los limites de esas Areas se especifican en plano del Documento de Directrices y Propuestas D.P.1. y D.P.2.

##### 1.2.2. Areas (AAP)1

INICIAR SECRETO DE 26.06.08

ALCORCÓN (N.º 10.000)  
P. M. DEL BIENIO



A efectos de estas Normas y de su tramitación, las diferentes áreas (AAP)1 se identificarán con las siguientes denominaciones:



**Hogar 68**  
**Virgen de Iciar**  
**Bloques entre Virgen de Iciar/Cerrajón/Desmonte/Cuenca (Universidad Popular)**  
**San José de Valderas**  
**Torres Bellas**  
**Bloques de Campodón**

**1.2.2. Delimitación de Subáreas dentro de las Areas de Actuación Particularizada (AAP)1**

Dentro de cada Area (AAP)1 se distinguen las diversas Subáreas siguientes :

Hogar 68:	Subáreas 1 y2
Virgen de Iciar:	Subáreas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.
Bloques entre V. de Iciar/Cerrajón/ Desmonte/Cuenca (Univ. Popular) :	Sin subáreas.
San José de Valderas	Subáreas 1 y2
Torres Bellas	Subáreas 1 y2
Bloques de Campodón	Sin subáreas

**1.2.3. Áreas (AAP)2**

Para la regulación y tramitación de las actuaciones se han delimitado las distintas zonas, que se reflejan en plano adjunto DP.2 y reciben las denominaciones de :

CA	Casco Antiguo
EPT	Entorno de la Plaza del Tejar
EEE	Entorno Estación - Escuela
ACB	Cáceres- Badajoz
AJSJ	Jabonería- San José
APH	Area Polvaranca- Hispanidad

CUMPLIDA CONDICION APROV.  
TRICIA DECRETO DE 20.05.06  
ALCORCÓN 11-07-08  
P.D. DE VALERIANO



**1.2.4. Identificación de edificios sin ascensor en los ámbitos de las (AAP)2**

A efectos de la presente regulación se considerará documentación de referencia:

- Las fichas individualizadas de los edificios de 4, 5 y 6 plantas sin ascensor incluido en los Documentos de Diagnóstico
- El Plano de localización de edificios de 4, 5 y 6 plantas sin ascensor, incluido en el Documento de Directrices y Propuestas. (Plano DP2)
- Los Documentos de Directrices y Propuestas de Actuación Particularizadas una vez definidos para cada ámbito

**1.3. DOCUMENTOS DE DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACION PARA LAS AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA .**

Las Propuestas y Directrices de actuación se disponen en Documentos particularizados para cada Subárea,

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 09 DE 08 DE 03  
ALCORCÓN P. O. U. 00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



con la codificación antes señalada.

#### 1.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS A LOS QUE SE RESERVARAN LAS AYUDAS.

##### 1.4.1. Características de los edificios incluidos en Áreas de Rehabilitación Particularizada

Las ayudas específicas del Ayuntamiento de Alcorcón previstas en esta Ordenanza se limitan a los edificios con las siguientes condiciones:

- a) poseer tres, cuatro, cinco o más plantas, incluyendo la baja.
- b) carecer de ascensor.

Las actuaciones se enmarcarán en las previsiones de los Documentos de Directrices y Propuestas para cada Subárea.

##### 1.4.2. Características de los edificios no incluidos en áreas de Actuación Particularizada.

Los edificios no incluidos en las Áreas de Actuación Particularizada, con 4, 5 o 6 plantas sin ascensor, podrán también disponer de ayudas en los términos previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

#### 1.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS.

Además de las condiciones señaladas en el Art anterior 1.2 los edificios tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- a) No encontrarse en trámite de declaración de ruina.
- b) No encontrarse declarados Fuera de Ordenación o sometidos a procedimiento expropiatorio.

Las Comunidades de Propietarios, o en su caso los propietarios unitarios de edificios, deberán también cumplir los requisitos siguientes:

- c) No encontrarse sujetos a Ordenes de Ejecución de Obras que no hubiesen sido cumplimentadas.
- d) Encontrarse al corriente de obligaciones tributarias con el Ayuntamiento.

INICIA: DECRETO DE 21.06.03

ALCORCÓN P. O. U. 00

P. O. U. 00

## Cap.2. CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES

### 2.1. CONDICIONES GENERALES

- 1- Se entiende como "torre de ascensor" una construcción o instalación en la que se integran además del espacio necesario para la máquina y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín de ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fueran imprescindibles disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical del edificio existente o con los propios pisos individuales del citado edificio.



- 2- Las "torres de ascensores" no computan a efectos de edificabilidad y ocupación.
- 3- Se admitirá la ubicación de ascensores en patios de parcela existentes cuando técnicamente dichas instalaciones no puedan desarrollarse de otra manera. En estos casos las condiciones mínimas de patios, distancias a huecos de ventanas etc .se reducirán a las mínimas imprescindibles para mantener condiciones higiénicas en los elementos afectados.
- 4- La instalación de "torres de ascensor" deberá cumplir la normativa vigente sobre evacuación de los edificios e incluirá la señalización de emergencia.
- 5- La implantación de "torres de ascensores " en espacios libres y vías públicas constituye una instalación que solo podrá autorizarse cuando concurren fehacientemente las dos siguientes circunstancias que deberán ser analizadas y justificadas:
  - a) Que la implantación de la "torre de ascensor" en espacios libres o vía pública sea la única técnicamente viable para subsanar la carencia de ascensor en el edificio residencial en colindancia con dichos espacios públicos.
  - b) Que el espacio libre o vía pública reúna unas características específicas que permitan la implantación de la "torre de ascensor" sin deterioro de su calidad urbana ni de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, transcurran por las mismas.
- 6- La posibilidad de implantar "torres de ascensores" en espacios libres o vías públicas , que se articula exclusivamente para subsanar la carencia de ascensores en edificios existentes destinados a uso residencial de vivienda colectiva, se supedita en todo caso al interés público.
- 7- La superficie de espacios libres o vía pública destinada a la implantación de la "torre de ascensor" será la mínima imprescindible para la instalación de la misma y no alterará la calificación urbanística del espacio correspondiente.
- 8- La implantación de "torres de ascensores" requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde o vía pública estrictamente indispensable para la implantación de la "torre de ascensor" y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad públicos. Podrá, en cualquier caso, efectuarse una consulta previa de viabilidad de la ocupación antes de solicitar la licencia.
- 9- Para posibilitar las gestiones de instalación de ascensores se hace preciso obtener además del certificado de la Junta de Propietarios en la que se aprueba la instalación del ascensor en la finca, la aceptación de los restantes propietarios que no estén interesados en la instalación del ascensor, estableciendo que si bien no costearán la obra ni participarán en la construcción del ascensor, permiten la ejecución de la misma.

## 2.2. CONDICIONES DE AUTORIZACION EN ESPACIO PUBLICO.

La instalación de ascensores en espacios públicos deberá cumplir la normativa vigente en materia de utilización del dominio público (Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y Ley de Contratos del Sector Público) y deberá observar las condiciones y requisitos establecidos en las presentes Normas.





Los costes de instalación contarán con las subvenciones municipales previstas y las que pudieran adoptarse, que podrán sumarse a las subvenciones establecidas por la Comunidad de Madrid y, en su caso, por el Ministerio de Vivienda.

La responsabilidad en cuanto a uso, mantenimiento, eventuales daños y otros aspectos del uso recaerá en la propiedad de los edificios, en los acuerdos establecidos para ello.

**2.3. CONDICIONES PARA INSTALACION EN ESPACIOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS**

Para acceder a las ayudas previstas deberán cumplir las condiciones de localización, dimensiones, diseño y otras que se fijan en la presente Normativa.

En cualquier caso, con independencia de la concesión de las ayudas municipales o de otras administraciones, deberán cumplir los requisitos y formalizaciones de acuerdos establecidas por la legislación de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

Las escaleras y accesos a patios comunes que sean afectados por la instalación de una "torre de ascensor" deberán prever huecos de iluminación y ventilación.

**2.4. NORMATIVA TECNICA y condiciones de los proyectos**

La realización de los ascensores, en todos los aspectos estructurales y constructivos del recinto externo y elementos de sustentación, y en todos los componentes de la cabina, maquinaria y otros cumplirá las normas técnicas vigentes, y el proyecto se encontrará suscrito por técnicos con competencias para ello de acuerdo a la LOE, con los correspondientes visados.

Los proyectos técnicos que se presenten para la solicitud de licencia han de contemplar tanto los aspectos descritos en el párrafo precedente como las obras que habrán de realizarse en el edificio existente para garantizar la adecuada conexión y accesos desde el ascensor así como las que, en su caso, sean precisas para reponer a su debido estado, de acuerdo con las directrices municipales, las redes de infraestructuras y servicios que hubieran podido ser afectadas.

Cuando el ascensor se instale en patios, el proyecto técnico deberá contener documentación gráfica en la que se refleje la distribución existente en las piezas alrededor del patio con expresión de usos, superficies útiles y superficie de los huecos.

La licencia podrá ser concedida con el proyecto básico pero antes del inicio de las obras habrá de aportarse el proyecto de ejecución.

**2.5. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE PERSONAS.**

Se cumplirán en lo posible las normas sobre condiciones de accesibilidad a los edificios.

La Memoria que acompañará a los proyectos de instalación justificará el cumplimiento de dichas normas o, en caso de incumplimiento de aspectos de las mismas, razonará los motivos ineludibles que lo determinarán.

**2.6. CONDICIONES RELATIVAS A APROXIMACION Y ENTORNO PARA ACCESO DE BOMBEROS.**

La instalación de ascensores exteriores no impedirá las condiciones necesarias para la intervención de bomberos y vehículos de emergencias relativas a aproximación y entorno de los edificios. Esta circunstancia



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DEL PLENO  
ALCORCÓN 18.09.98  
EL SECRETARIO DEL PLENO



deberá ser justificada en los proyectos.

## 2.7. PREVISION DE ESTUDIOS DE VIABILIDAD PREVIOS A LA LICENCIA

En edificios no incluidos en Areas de Actuación Particularizada, en los que la propiedad deseara la instalación de ascensor en espacio público, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación por la propiedad de un Estudio de Viabilidad redactado por técnico superior competente, en el que se justifique la idoneidad de la localización y la compatibilidad con las exigencias funcionales de movilidad y accesibilidad, y la evitación de impactos visuales negativos.

En las Areas de Actuación Particularizada podrá solicitarse ese Estudio cuando la propiedad previese la localización en espacio público en posiciones no previstas por los Documentos de Directrices y Propuestas.

## 2.8. CONDICIONES DE AUTORIZACION DE LA INSTALACION DE ASCENSORES SEGÚN TIPOS DE EDIFICIOS EN LAS AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA.

### 2.8.1. Exigencia generalizada de aplicación de recintos tipificados aprobados por el Ayuntamiento

Será exigencia común a todas las actuaciones.

En casos particulares donde se admitan o se requieran Estudios de Viabilidad o marcos urbanísticos específicos, como Planes Especiales, podrán adoptarse otras soluciones, con aprobación del Ayuntamiento.

### 2.8.2. (AAP)1. Condiciones particulares de autorización por áreas y subáreas. **CONDICION APROBADA**

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. **AAP1 Hogar 68. Subáreas 1 y 2.**  
Se instalarán en las calles.  
Se localización en las posiciones que se reflejan en Planos de los Documentos de Directrices de cada subárea. Otras soluciones con Estudio de Viabilidad definido en art. 2.9.1
  2. **AAP1 Virgen de Iciar**  
Podrán instalarse con la localización en las posiciones que se reflejan en Planos de los Documentos de Directrices de cada subárea. Otras soluciones con Estudio de Viabilidad definido en art. 2.9.1
- |      |           |  |
|------|-----------|--|
| 2.1. | Subárea 1 | En bloques en H, en patios interiores, con condiciones del art.2.9.4.<br>En bloques lineales, en calle. En este caso previo proyecto tipificado y unitario de galería o crujía añadida a edificio. |
| 2.2. | Subárea 2 | En patios interiores, con condiciones del art. 2.9.4.  |
| 2.3. | Subárea 3 | Por la reducida dimensión de los patios solo se autorizarán por acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios y aprobación de Estudio de Viabilidad.   |
| 2.4. | Subárea 4 | En patios interiores, con condiciones del art. 2.9.4.  |

CONDICION APROBADA  
INICIO: DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCÓN 11-07-00  
P.D.O. ALTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 05.09.00  
ALCORCÓN 06.09.00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



- 2.5. Subárea 5 En espacio libre trasero.
- 2.6. Subáreas 6 a 10 En patios interiores, con condiciones del art.2.9.4.
- 2.7. Subárea 11 En patio, con condiciones del art.2.9.4.

3. AAP1 Bloques entre Viciar /Cerrajón/Desmonte/Cuenca (Univ. Popular)

Podrán instalarse con las siguientes condiciones: instalación en puntos indicados en Documento de Directrices y Propuestas o en otras soluciones con Estudio de Viabilidad definido en art. 2.9.1.

4. AAP1 Torres Bellas

- 4.1 Subárea 1 No se autorizará la instalación de ascensores en espacio libre público, en tanto se apruebe un Proyecto Específico de remodelación de espacios libres o documento urbanístico para la reordenación de los espacios libres de la zona.
- 4.2. Subárea 2 Se autorizan en patios, en las localizaciones del Documento de Directrices y Propuestas y condiciones del art.2.9.4.

5. AAP1 San José de Valderas. Subáreas 1 y 2

No se autorizará la instalación de ascensores en tanto no se adopten decisiones respecto a redacción de Plan Especial para la rehabilitación integrada del barrio, que podrá prever actuaciones de ampliación de viviendas mediante adición de crujía exterior, en parte o en la totalidad del frente de fachada de la vivienda y que en su caso podrá incluir otras actuaciones de nueva edificación, según el Documento de Directrices y Propuestas para el Área.

Si en el plazo de dos años a partir de la aprobación de las presentes Normas no se hubieran iniciado los trámites para la redacción de dicho Plan, o documento urbanístico similar, el Ayuntamiento revisará las Directrices para definir otras opciones.

2.0.2. (AAP)2. Condiciones particulares de autorización por áreas y subáreas.

Hasta que se elaboren y aprueben los Documentos de Directrices correspondientes a cada área o subárea, estas actuaciones se registrarán por el art. 2.9.

2.9. CONDICIONES SEGÚN TIPOS DE EDIFICIOS Y POSICION DE ASCENSORES EN LAS ZONAS NO INCLUIDAS EN LAS ÁREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA

Se aplicarán diferentes condiciones de autorización según tipología del edificio.

2.9.1. Edificios entre medianeras sin patio interior de luces, con escalera a fachada a espacio público.

No se autorizará la instalación de ascensores en espacio público salvo que se redacte y se apruebe un Estudio de Viabilidad con las siguientes condiciones:

INICIA: DECRETO DE 21.02.01

ALCORCÓN 11.02.00  
P.D. E.A. T.M.E.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 09.09.08  
ALCORCÓN 06.09.08  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- a) Afectará al menos una manzana o tramo de calle. En caso de Promoción Uniliaria afectará al conjunto del ámbito.
- b) Se adoptará modelo de ascensor tipificado según Cap. 3.
- c) Existirán compromisos de instalación de ascensor de al menos el 50% de las Comunidades de Propietarios o propietarios únicos de edificios de la manzana o tramo de calle que definen el ámbito de intervención.

#### 2.9.2.

Edificios entre medianeras sin patio interior de luces, con escalera con ojo de escalera.

Se admitirá instalación de ascensor en ojo de escalera si esta dispone de huecos de ventilación e iluminación directa a espacio exterior.

#### 2.9.3.

Edificios con escalera a fachada posterior a patio privado de parcela posterior al edificio.

Se admitirá, con aplicación de modelo tipificado.

#### 2.9.4.

Edificios con patio interior o compuestos por adosamientos de Boques en H

Se admitirá con las siguientes condiciones:

- a) Aplicación de modelo tipificado.
- b) El ascensor no ocupará en planta más de  $\frac{1}{4}$  de la superficie del patio.
- c) Se justificará adecuada iluminación y ventilación para las viviendas.
- d) Deberán adoptarse soluciones transparentes.

#### 2.9.5.

Otros tipos de edificios particulares.

Se requerirá aprobación de Estudio de Viabilidad

COMISIÓN CONSULTIVA A.T.R.  
INICIAL DECRETO DE 21.6.00  
ALCORCÓN 11.07.08  
P.O. EL TITULAR DEL AYUNTAMIENTO



### Cap. 3.

**CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LOS RECINTOS Y OTROS ASPECTOS DE LAS TORRES DE ASCENSORES. SELECCIÓN DE LOS DISEÑOS ÚNICOS PARA CADA ÁREA DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA (AAP) O ZONA HOMOLOGABLE.**

#### 3.1.

**CRITERIOS.** Condiciones para la integración de las torres de ascensores exteriores en la escena edificada y para contribuir a mejorar la imagen del entorno.

La instalación de ascensores exteriores tiene una obvia incidencia en la imagen urbana, no sólo por sus dimensiones y su considerable presencia material, sino también por su exposición a todo tipo de visuales desde las calles y espacios públicos en que se sitúan, en direcciones frontales, diagonales y laterales.

Debe tenerse en cuenta además que cada una de las Áreas de Actuación Particularizada presenta



características homogéneas en cuanto a tipología de edificios, composiciones y materiales de fachada y condiciones del espacio público.

Por ello, debe concederse una extrema importancia a la calidad constructiva y estética de las envolventes o cajas exteriores de los ascensores, con los siguientes criterios:

- a) Adopción de un diseño unitario para todo el casco de Alcorcón, con soluciones estructurales y constructivas tipificadas, de modo que se faciliten y agilicen las obras de cimentación, puesta en obra y montaje, así como posibles alecciones a redes subterráneas, etc.

El sistema estructural se basará en elementos metálicos, primando las condiciones de modulación, facilidad y rapidez de puesta en obra y construcción, eficiente mantenimiento y economía de costes.

- b) Los elementos de cerramiento se ajustarán a ese sistema estructural y se realizarán con sujeción al diseño único seleccionado por el Ayuntamiento para cada Área de Actuación Particularizada (AAP) o para cada zona homogénea, mediante el procedimiento que se establece en el apartado 3.4 de la presente norma

### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS DE CERRAMIENTO DE RECINTO EN ASCENSORES INSTALADOS EN EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Los elementos de cerramiento consistirán en paneles o placas diseñados específicamente para asegurar su eficiente puesta en obra y montaje. Asegurarán su durabilidad y mínimo mantenimiento, así como fácil reposición. Tendrán adecuadas condiciones antivandálicas.

Sus características materiales y sus sistemas de fijación, ensambles y anclajes garantizarán la evitación de daños personales, por rotura o desprendimiento.

Podrán tener los siguientes acabados:

- a) chapas metálicas, de aluminio en su color natural o lacado, o acero, en estos casos en sus variantes de lacado o en inoxidable mate.
- b) tableros con revestimientos de materiales plásticos, o maderas.
- c) vidrio y materiales vítreos.

El diseño se realizará con los siguientes criterios urbanísticos y ambientales:

- a) consideración de las características de materiales y colores de las fachadas.
- b) evitar incidencias negativas en la visión de la escena urbana.
- c) contribución a la identidad de la imagen de cada Área.
- d) adoptar medidas necesarias para minimizar la contaminación acústica.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS DE CERRAMIENTO DE RECINTO EN ASCENSORES INSTALADOS EN PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

El diseño cumplirá las condiciones generales señaladas en el artículo anterior.

Sólo podrán ejecutarse en vidrio, para minimizar la pérdida de iluminación natural en las piezas de las viviendas con huecos a patios.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DEL 09.09.00  
ALCORCÓN 16.09.00  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



El diseño preverá soluciones para mantener las condiciones de iluminación y ventilación natural de los núcleos de escalera y a las viviendas. En caso necesario podrá preverse el cerramiento del recinto con celosías de vidrio, incorporando asimismo celosías sobre puerta de ascensor y en su caso tendereros abiertos a patios.

#### 3.4. SELECCIÓN DE DISEÑOS ESPECÍFICOS ÚNICOS DE LAS TORRES DE LOS ASCENSORES PARA CADA ÁREA DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA (AAP).

La Junta de Gobierno Local aprobará el diseño específico de las Torres de Ascensores para cada una de las AAPs o zonas homogéneas que se instalarán bien en zonas de dominio público, bien en el exterior de los edificios. La selección se realizará entre las diferentes propuestas que estimen oportuno presentar las empresas instaladoras en ascensores, con sujeción al siguiente procedimiento que se a continuación.

##### 3.4.1.

Requisitos a cumplir por las empresas instaladoras para participar en el procedimiento

- a) Deberá disponer de autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid como empresa instaladora de ascensores, etc.
- b) La propuesta se desarrollará sobre un modelo de ascensor que disponga del certificado de examen "CE" de tipo, expedido por organismo notificador autorizado por la Comunidad de Madrid y registrado en la Dirección General de Industria, Energía y Minas, cumpliendo los requisitos establecidos en el RD 1314/1997 de 1 de agosto por el que se dictan las Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE sobre ascensores y el RD 2291/1985 de noviembre, Reglamento de apartados de elevación y mantenimiento y la Orden ITE-MIE AEM de 23 de septiembre de 1987.
- c) Aportar presupuesto de la instalación exterior con descomposición de sus precios unitarios.
- d) Compromiso, en el supuesto de ser la empresa seleccionada, a ejecutar las obras e instalar los ascensores en las diferentes Comunidades que estén interesadas en llevar a cabo estas obras y obtengan la correspondiente licencia, o bien a ceder o autorizar la disposición de su diseño a cualquier otra empresa especializada autorizada por la Comunidad de Madrid, manteniendo su presupuesto con las variaciones de precios debidamente justificadas que procedan.

El plazo para ejecutar las obras no podrá ser superior a 6 meses desde el otorgamiento de la oportuna licencia municipal.

##### 3.4.2.

Determinaciones técnicas que deberán cumplir las propuestas de diseño

Las determinaciones técnicas que deberán cumplir las propuestas de diseño se especifican detalladamente en el anexo "Determinaciones técnicas para la instalación de ascensores" de este documento.

Las propuestas que incluyan los proyectos tipificados deberán estar firmadas por un arquitecto y la documentación técnica y económica que presentarán se adaptará a lo establecido en el Capítulo 6 del Anexo de "Determinaciones técnicas para la instalación de ascensores".

INICIAL DECRETO DE 26.06.00

ALCORCÓN 11.07.00

P. D. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
01/09/09  
ALCORCÓN  
EL SECR. DE PLANO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



### 3.4.3.

#### Procedimiento de selección de las propuestas

Aprobado inicialmente el presente Plan Especial y sometido a información pública se efectuará convocatoria pública abierta dirigida a todas las empresas instaladoras autorizadas de la Comunidad de Madrid que deseen participar en la selección del diseño único específico de cada subárea de cada una de las Áreas de Actuación Particularizada (AAP), expresadas en el apartado 1.2 de estas Normas, para que presenten las propuestas que estimen oportunas, pudiendo presentar una o varias alternativas a cada una de las zonas, con sujeción a las determinaciones técnicas que se han indicado en el apartado 3.4.2.

A la vista de las propuestas recibidas que reúnan los requisitos establecidos en la presente norma, se procederá a evaluar las mismas con base a los criterios establecidos en el apartado 3.1, en el Anexo de "Determinaciones técnicas que deberán cumplir las propuestas de diseño", el presupuesto al que ascienden y otras consideraciones que se estimen oportunas a la vista de las propuestas, por los servicios técnicos municipales de la Dirección General de Arquitectura. Dichos servicios técnicos redactarán un informe seleccionando un único diseño específico por zona. La Junta de Gobierno Local aprobará la selección de las propuestas para cada zona.

La resolución se hará pública y se notificará a todas las empresas participantes. Los proyectos de diseño único por cada zona se incorporarán como Anexo a las presentes Normas, una vez sean aprobadas definitivamente por el Pleno Corporativo.

Estos proyectos seleccionados para cada una de las zonas de las AAPs constituirán los modelos únicos que obligatoriamente deberán respetar las torres cuando los aparatos se instalen en el exterior o en patios o jardines abiertos al exterior del inmueble propiedad de la Comunidad o bien sobre una porción de dominio público, pudiendo ser ejecutados por la empresa instaladora seleccionada o por otra empresa instaladora siempre que el proyecto de torre disponga de las características equivalentes al seleccionado.

A este fin el Ayuntamiento notificará a las Comunidades interesadas el modelo único seleccionado.

El Ayuntamiento denegará todas la autorizaciones que no incluyan el proyecto seleccionado.

### 3.5.

#### DENEGACIÓN DE AUTORIZACIONES

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para instalar un ascensor cuando su ubicación no se ajuste a lo previsto en el Plan Especial.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad técnica no permitan la edificación sobre la que se pretenden instalar.

C/M LINDA CONJ. CIÓN APROB.  
1.º de calidad técnica 196.00  
ALCORCÓN  
P.D. EL SECR. DE PLANO



### Cap.4.

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS AYUDAS Y MEDIOS DE FOMENTO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN.

Para el fomento de las distintas actuaciones, se establecen las siguientes ayudas y medios de fomento específicos, a cargo de los presupuestos del Ayuntamiento de Alcorcón:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
01.09.00



4.1.

Ejecución por parte del Ayuntamiento de obras civiles para la instalación de ascensores en espacios verdes o vías públicas.

Cuando la instalación de ascensores en espacios exteriores de los edificios conlleve costes considerables, debidos a excavaciones, vallados y medidas de seguridad, afección de canalizaciones, necesarias reposiciones de pavimentos y otros aspectos de difícil gestión y de notable repercusión económica, el Ayuntamiento podrá realizar a su costa esas obras, previo acuerdo motivado, por los siguientes motivos:

- a) posibilidad de ejecución para todo un bloque o tramo de calle, o para todo un Área o Subárea y no esporádicamente portal a portal, con obvias ventajas en todos los aspectos
- b) la ejecución de esas obras caso a caso por las Comunidades de Propietarios de cada portal, produciría resultados calamitosos si debiese afectar a redes, y en cualquier caso supone considerables molestias.
- c) en caso de afección a redes de servicios, la responsabilidad y las gestiones precisas para la realización de las obras se ejecutará por el Ayuntamiento, de forma programada. En su caso se podrán plantear mecanismos de aportación económica parcial por las Comunidades de Propietarios.

4.2.

Disposición, a través de las empresas instaladoras de ascensores, de los proyectos tipificados de las Torres de Ascensores.

El Ayuntamiento, una vez finalizado el proceso de selección de los diseños específicos de las Torres de Ascensores, pondrá a disposición de las comunidades de vecinos los proyectos tipificados a través de las empresas instaladoras.

4.3.

Proyectos y Dirección Técnica de las Obras.

La instalación de ascensores, y otras muchas obras que resultan necesarias en los edificios y que podrían complementar esa instalación, requieren proyecto y dirección de técnico competente, arquitecto de acuerdo a los artículos 2 y 10 de la LOE. El Ayuntamiento facilitará el asesoramiento a las Comunidades de Propietarios.

INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCÓN 11.07.00  
R.O. EL TAE

Cap.5

**PREVISION DE PLANES O PROGRAMAS DE REHABILITACION, RENOVACION Y MEJORA DE LOS CONJUNTOS URBANOS CON ESPECIALES DEFICIENCIAS**

5.1.

CONVENIENCIA DE COMBINAR LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y LA INSTALACION DE ASCENSORES CON OTRAS INTERVENCIONES

Los resultados de los documentos de Directrices y Propuestas para la rehabilitación del casco promovidos por el Ayuntamiento han mostrado en algunas Areas de Actuación Particularizada el interés de enmarcar las actuaciones de rehabilitación de edificios y la instalación de ascensores con otras actuaciones de carácter urbanístico o ambiental.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
08.09.08  
ALCORCÓN 17.03.08  
EL SECR. AJ. DEL AYUNTAMIENTO



Con carácter general es recomendable actuar en todos los edificios al menos hasta el nivel de Adecuación Estructural-Funcional incorporando criterios de sostenibilidad, innovación y calidad de la edificación según los criterios recogidos en los Decretos de Rehabilitación de Edificios que facilitan ayudas para estas actuaciones coordinables con las ayudas a la instalación de ascensores.

En las zonas homogéneas en las que el acuerdo de los vecinos lo facilite, la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada permitirá mayores ayudas para conseguir adecuar los edificios a los estándares de calidad y de menor consumo energético de las construcciones actuales.

También han mostrado en algunas zonas las posibilidades de mejorar sustancialmente las condiciones de las viviendas o de la escena urbana con obras de ampliación.

### 5.2. PREVISION DE PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR U OTRO INSTRUMENTO URBANISTICO PARA LA INCORPORACION DE NUEVA EDIFICACION EN EL CONJUNTO DEL HOGAR 68 .

El Ayuntamiento promoverá los instrumentos urbanísticos necesarios para regular la posibilidad de adosar nuevas edificaciones a los testeros ciegos de los bloques de Hogar 68 que dan al espacio libre, contiguo al nuevo edificio a la Avda. de Leganés.

Se estudiará la viabilidad de un aparcamiento subterráneo para residentes en ese espacio libre.

Se adoptarán como referencias indicativas las soluciones del Documento de Directrices y Propuestas para esa Subárea.

### 5.3. PREVISION DE INSTRUMENTOS PARA LA DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION INTEGRADA DE SAN JOSE DE VALDERAS Y EN SU CASO PARA LA REDACCION DE LOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS QUE FUERAN CONVENIENTES.

#### 5.3.1. Debilidades y amenazas del conjunto.

El conjunto de San José de Valderas, en sus Subáreas 1 y 2, presenta especiales deficiencias entre todas las zonas de Alcorcón incluidas en el ámbito de las Normas Urbanísticas, por los siguientes motivos:

- Notable deterioro de cerramientos y cubierta por las características de los sistemas constructivos y acabados originarios.
- Mínima superficie de viviendas y programa de distribución de piezas muy constreñidas.
- Inviabilidad de realización de ascensor adosado a escaleras en la Subárea 2.
- Degradación y desorden de la escena urbana, por añadidos, reformas incongruentes, etc.
- Especiales problemas de aislamiento térmico y de estanquidad.
- Insuficiencias de las instalaciones generales

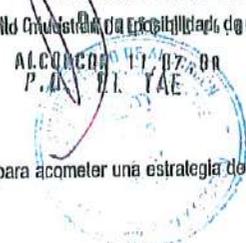
Al mismo tiempo los Estudios sociológicos promovidos por el Ayuntamiento muestran una pérdida de procesos de decadencia social y económica del vecindario.

#### 5.3.2. Fortalezas y Oportunidades

Al mismo tiempo este conjunto presenta notables fortalezas y oportunidades para acometer una estrategia de rehabilitación y mejora, por los siguientes aspectos:

- Muy considerable disponibilidad de espacios abiertos.
- Baja ocupación de la edificación en planta.

COMUNIDAD CONJUNCIÓN ATRQ. ALCORCÓN 17.03.08 P. A. E. DEL AY. E.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 01 DE 09.09.00  
ALCORCÓN 16 AYUNTAMIENTO  
EL SEGR. 11.10.00



c) Facilidad de redistribución interior de las viviendas, mejorando sus condiciones de habitabilidad.

### 5.3.3.

#### Conveniencia de desarrollo de un Programa de Área de Rehabilitación Integrada.

Por los motivos expuestos se propone en este Borrador no autorizar la instalación de ascensores en tanto no se adopten decisiones respecto a redacción de un Plan Especial o instrumentos urbanístico similar para la rehabilitación integrada del barrio.

El Plan podrá prever actuaciones de ampliación de viviendas mediante adición de crujía exterior, en parte o en la totalidad del frente de fachada de la vivienda y que en su caso podrá incluir otras actuaciones de nueva edificación, según el Documento de Directrices y Propuestas para el Área.

El Plan podrá adoptar soluciones diferentes en las subáreas 1 y 2.

Si en el plazo de dos años a partir de la aprobación de las presentes Normas no se hubieran iniciado los trámites para la redacción de dicho Plan, o documento urbanístico similar, el Ayuntamiento revisará las Directrices para definir otras opciones.

Paralelamente el Ayuntamiento promoverá las iniciativas necesarias para la Declaración de Rehabilitación Integrada del Área, con la documentación y procedimientos de tramitación requeridos por la normativa vigente para esos marcos de programación, financiación y gestión.

### 5.4.

#### PREVISION DE PROYECTO ESPECÍFICO PARA LA REORDENACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA SUBAREA 1 DE TORRES BELLAS, CON EL FIN DE UNA COHERENTE DISPOSICION DE ASCENSORES.

En esta subárea, que integra 270 viviendas, la instalación de ascensores exteriores no es viable en muchos casos sin afectar a aceras, calzadas o aparcamientos.

Se incorporarán las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas a los trabajos del Proyecto Específico actualmente en ejecución para la reordenación del barrio, con el fin de hacer compatible la instalación de ascensores con el coherente diseño y uso de los espacios públicos.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a los expedientes que se hallen en tramitación en la fecha de su entrada en vigor.

CIR. LIDA. CONJ. CIÓN APROB.  
INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCÓN 16 07.00  
P. D. DE LA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 09.09.00  
AL CORONEL SUPLENTE  
EL SEÑOR PRESIDENTE DEL PLENO



---

### 3.PLANOS

#### 3.1 DP1 AREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA

#### 3.2 DP2 AREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA FASE 2

---

CONJUNTO APROBADO  
INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
AL CORONEL SUPLENTE  
EL SEÑOR PRESIDENTE DEL PLENO





ÁREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA Y DIVISIÓN POR SUBÁREAS



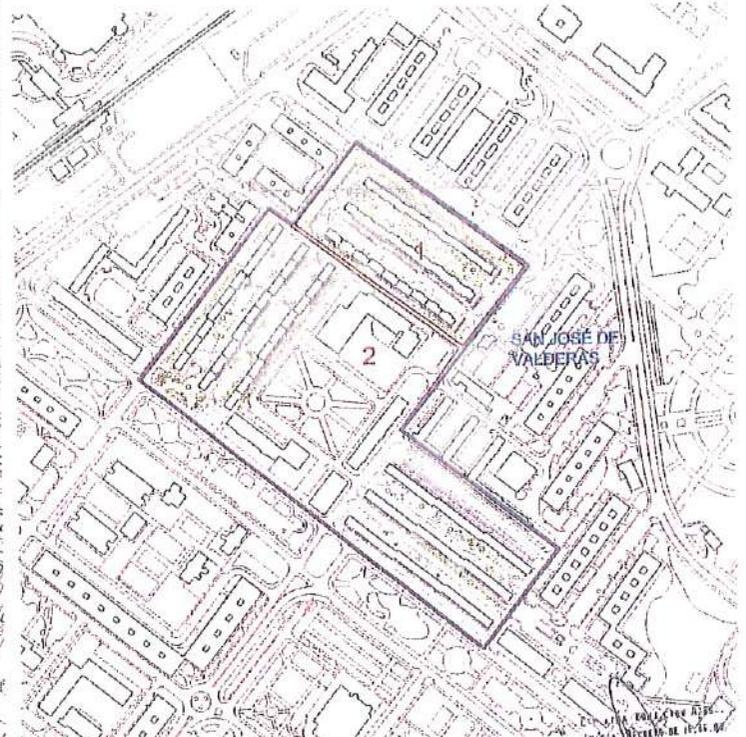
TOTAL	
VIVIENDAS SIN ACCESOR DE LAS ÁREAS PROPUESTAS	
Total viviendas excluyendo plantas bajas	
<b>HOGAR 88</b>	<b>117 de viviendas</b>
Subárea 1	112
Subárea 2	522
<b>TOTAL</b>	<b>343</b>
<b>VIRGEN DE CLAR</b>	<b>111 de viviendas</b>
Subárea 1	161
Subárea 2	740
Subárea 3	32
Subárea 4	40
Subárea 5	64
Subárea 6	226
Subárea 7	326
Subárea 8	304
Subárea 9	888
Subárea 10	272
Subárea 11	352
<b>TOTAL</b>	<b>2019</b>

UNIVERSIDAD POPULAR	
Subárea 1	246
<b>TOTAL</b>	<b>246</b>

TORRES BELLAS	
Subárea 1	429
Subárea 2	529
<b>TOTAL</b>	<b>978</b>

SAN JOSÉ DE VALDEBAS	
Subárea 1	215
Subárea 2	442
<b>TOTAL</b>	<b>657</b>

<b>TOTAL</b>	<b>657</b>
--------------	------------



INGENIERÍA 75

GRUPO RESERVADO

DISEÑO GRÁFICO:  
Francisco Pal Mániz Arquitecto  
Yvesse Arribas Palau Arquitecta

enero 08

E: 1:2.500

plano **DP/1**





ÁREAS DE ACTUACIÓN PARTICULARIZADA (FASE 2)



TIPOS Y ALTURAS DE EDIFICIOS SIN ASCENSOR

TOTAL EDIFICIOS VIVIENDAS SIN ASCENSOR DE LAS ÁREAS NO PREFERENTES				
Altura de edificios	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%
4 plantas	65	12	636	9
5 plantas	288	62	4125	61
6 plantas	121	26	1852	29
<b>TOTAL</b>	<b>464</b>	<b>100</b>	<b>6712</b>	<b>100</b>

Tipologías de edificios			Nº de edificios	%
Edificio con ascensor, sin planta sótano de bases, con ascensor a fachada	1		41	9
Edificio con ascensor, sin planta sótano de bases, con ascensor interior o edificio pasillo a planta pasillo	2		205	45
Edificio con ascensor, con planta de bases hasta el edificio (plata en 0)	3		140	30
Edificio sin ascensor	4		2	0
Otros	5		73	16
<b>TOTAL</b>	<b>464</b>	<b>100</b>		

DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS

1. ÁREA CIENCO - ALFARO					2. ÁREA EL ENCINAR - SAN JOSÉ - REGENERACIÓN				
Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%	Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%
4 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3. ÁREA POLVOROSA - EL ENCINAR					4. ÁREA POLVOROSA - SAN JOSÉ				
Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%	Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%
4 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5. ÁREA POLVOROSA - EL ENCINAR					6. ÁREA POLVOROSA - SAN JOSÉ				
Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%	Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%
4 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

7. ÁREA POLVOROSA - EL ENCINAR					8. ÁREA POLVOROSA - SAN JOSÉ				
Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%	Edificio sin ascensor	Nº de edificios	%	Nº de viviendas	%
4 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 plantas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

CALENDArio 2022-2023  
 INICIAL Octubre de 2022  
 ALCORCÓN 2022-2023  
 P.D.



INGENIERÍA 75

GRUPO REHABILICOR

Directores:

Fernando Palomares Arquitecto  
 Teresa Arellano Pardo Arquitecta



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
EL 09.09.00  
ALCOCCON 18.09.00  
EL SECR. TA. N.º 100.000.000



---

## .1 MARCOS DE FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN

---

CUMPLIDA CONDICION APROB.  
INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
ALCOCCON DEL 07.00  
P.D. N.º 100.000.000



APROBADA DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 EL 09.09.08  
 ALGORCÓN 16.09.08  
 EL SECRETARIO DEL PLENO



## AYUDAS A LA REHABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD

### 1. PREAMBULO.

En el momento actual, el Ministerio de la Vivienda dispone de un régimen de ayudas a la Rehabilitación de edificios y viviendas, con la correspondiente asignación presupuestaria regulado por el Real Decreto 801/ 2005 del Estado.

Estas ayudas son gestionadas por la Comunidad de Madrid, añadiendo sus propias ayudas reguladas por el Decreto 12 / 2005 de la C.M.

Ambas ayudas se suman para cada actuación concreta, regulando su concesión y procedimiento la C.M. mediante las órdenes 1578/ 2005 y 1148/ 2006. Para mayor agilidad en los procedimientos, la C.M. ha creado las OCRES que son las encargadas de gestionar las actuaciones.

Además la C.M. ha aprobado recientemente la Orden 679/2007 de 2 de marzo que regula las bases para la concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la C.M.

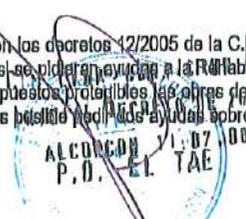
Estas últimas ayudas son independientes de las anteriores aunque pueden solicitarse y gestionarse simultáneamente, con la única diferencia de que no pueden agregarse a ellas. De manera que la parte de obra de ascensor que se incluya en el expediente de Rehabilitación ha de excluirse del expediente del ascensor puesto que no se suman las ayudas sobre la misma obra.

En los puntos que siguen a este texto, se expone en síntesis cada una de las ayudas enunciadas.

### 2- AYUDAS A INSTALACIÓN DE ASCENSORES

ORDEN 679/2007 de 2 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de bases reguladoras de la Concesión de Subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la C.M.

- ( art.4)  
 Subvención 70 % del coste real de la instalación con límite de 50.000 € por ascensor.
- ( art.4)  
 Coste real: Precio total del aparato elevador mas el precio total del contrato de ejecución de las obras de instalación, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.
- ( art.5)  
 Beneficiarios Propietarios de edificios o comunidades de propietarios de edificios de viviendas colectivas en altura de la C.M. de mas de quince años de antigüedad que carezcan de ascensor.
- ( art.8)  
 Incompatibilidades Las subvenciones previstas son incompatibles con las reguladas en los decretos 12/2005 de la C.M. Y en el 801/2005 del Estado sobre Rh. de viviendas y edificios, por lo que si se piden ayudas a la Rehabilitación ya sea dispersa o de zona, habrá que excluir de los respectivos presupuestos potenciales las obras del ascensor sobre las que se vaya a pedir ayudas a través de esta Orden. No es posible pedir ayudas sobre el mismo concepto.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 08.09.00.  
ALCORCÓN 18.09.00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



( art.9)

Solicitud de calificación

La subvención se concede con las obras terminadas, en el plazo máximo de tres meses, pero pueda solicitarse la calificación previa con previsión presupuestaria para garantía del ciudadano. Deben presentarse tres ofertas de presupuesto o escrito justificativo de no haber podido obtener más de las presentadas.

Concesión subvención

La subvención se da a la Comunidad de Propietarios o al propietario del edificio.

Por coherencia técnica, no se da subvención a edificios con problemas estructurales si antes no resuelven estos, condición que se supone implícita en la responsabilidad del técnico que hace el proyecto.

Se pueden pedir estas ayudas a la instalación de ascensores y simultáneamente las de rehabilitación ya sea dispersa o de áreas pero siempre con dos proyectos y dos solicitudes separadas, de manera que no se incluya dos veces la misma obra. Por tanto, de las obras de rehabilitación habrán de excluirse las relativas al ascensor si se pretende pedir las ayudas a instalación de ascensores.

### 3- AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

En la actualidad, en la C.M., están reguladas por los siguientes decretos:

RD 801 / 2005 del Estado

D 12 / 2005 de la C.M.

Orden 1578 / 2005 de 11 de mayo de la C.M. reguladora de bases de la concesión de ayudas del Decreto 12/2005.

Orden 1148/2006 de 29 de marzo de la C.M. reguladora de bases y procedimiento de las ayudas del Decreto 12/ 2005.

#### 3.1- DEFINICIONES GENERALES

La Comunidad de Madrid gestiona tanto sus ayudas propias como las del estado por ventanilla única, con solicitudes presentadas en el Registro general o en cualquiera de los lugares establecidos en el art. 38 de la ley 30/1992.

Para la gestión de ayudas a la Rehabilitación e instalación de ascensores la C.M. lo hace a través de las Oficinas de Atención al Ciudadano. INICIA: DECRETO DE 26.06.00

Condiciones generales de los edificios ( art. 53 R.D. 801 / 2005 del Estado)

- 1- Antigüedad del edificio de > 15 años excepto si son obras de supresión de barreras, obras necesarias para adaptación de instalaciones a normativas actuales u obras para reducción del consumo energético.
- 2- 50 % de la superficie del edificio se destinará a uso residencial de vivienda y el edificio carece de alguna de las siguientes condiciones: accesos adecuados, protección frente a incendios, condiciones de ornato y salubridad, estanquidad frente a lluvia, seguridad estructural, sistema de evacuación de aguas, sistema de ahorro energético.

Condiciones generales de los promotores ( art. 54 RD 801 / 2005 del estado)

Los promotores deberán cumplir alguna de las dos siguientes condiciones:



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 08.00.00  
ALCORCÓN 14.03.00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



- 1- La vivienda objeto de las obras estará destinada a vivienda habitual y permanente al menos durante cinco años después de las obras.
- 2- La vivienda o edificio objeto de rehabilitación se destinarán a alquiler durante cinco años después de las obras.

**Presupuesto Protegible ( art. 56 R.D. 801/ 2005 del Estado)**

Será el precio total del contrato de ejecución de obras, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos saltechos para las actuaciones.

**Presupuesto Protegido ( art. 57 RD 801/ 2005 del Estado)**

Máximo computable 120 m2 útiles por vivienda o local. Podrá incluirse garaje y trastero vinculados.

Cuantía máxima por m2 de superficie útil computable será el 70 % del precio Básico Nacional Vigente.

El "Precio Básico Nacional" a 11 de enero de 2008 es de 758 € 7 m2 útil según disposición adicional del R.D. 14/ 2008 de 11 de Enero por el que se modifica el R.D. 801 / 2005.

**Tipos de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública ( art. 16 D. 12 /2005 de la C.M)**

Las actuaciones de rehabilitación podrán consistir en:

- a) La adecuación estructural de edificio, considerando como tal, las obras que proporcionen al mismo condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez. Asimismo, se considera adecuación estructural las obras para la eliminación de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad del edificio, tales como la instalación de ascensores.
- b) La adecuación funcional de edificio, entendiéndose como tal, la realización de las obras que proporcionen al mismo condiciones suficientes de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.
- c) La adecuación de habitabilidad de vivienda, entendiéndose por tal, la realización de obras que proporcionen a la misma condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general; las que posibiliten en la vivienda el ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su uso por personas con minusvalías; y las proporcionen una ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o través del cerramiento de terrazas, cuando dicha ampliación sea necesaria por las reducidas dimensiones de la vivienda o se trate de adaptar la superficie de la misma al número de miembros de la unidad familiar del promotor de la actuación.
- d) La adecuación integral de edificio, entendiéndose como tal, la realización, tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo.
- e) La adecuación o creación del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la zona.

CUMPLIDA LA OBLIGACION APROBADA  
EN VIRTUD DEL DECRETO DE 26.06.00

ALCORCÓN 14.03.00



**3.2- AYUDAS A REHABILITACIÓN DISPERSA . (Suma de ayudas del Estado y la C.M. que gestiona la C.M.)**

**3.2.1 AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DISPERSA O AISLADA ( art. 62 a 69 del R.D. 801 7 2005 del Estado)**

No podrá tener ayuda quien la tuvo hace menos de diez años sobre la misma vivienda.

APROBADA DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 09.09.00  
ALCORCÓN 06.09.00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



Préstamo convenido para todos a la margen de sus Ingresos familiares.  
Préstamo subsidiado para Ingresos < 6,5 "Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples".  
La subvención es de 127€ anuales cada 10.000 € de préstamo.

**Subvenciones :**

**1- A edificios.**

Se da a la comunidad de propietarios o propietario del edificio y consisten en:  
10 % del presupuesto Protegido con límite de 1.040 € por vivienda o local.  
7 % adicional de la parte de presupuesto destinado a eficiencia energética con límite de 200€ por vivienda o local.

Subvención adicional a título personal para los que tengan ingresos < 3,5 IPR ( Índice Público de Renta de Efectos Múltiples). Será el 15% del presupuesto Protegido con límites máximos de 1.500€ por vivienda o 2.500 € para mayores de 65 años o discapacitados o para obras de eliminación de barreras.

**2- A viviendas.**

Para Ingresos < 3,5 IPR.

Subvención del 25% del Presupuesto Protegido con máximo de 2.280 € ó 3.000€ si es para mayores de 65 años o discapacitados y con obras de eliminación de barreras.

Adicional el 7% de la parte de la obra que se destine a ahorro energético con límite de 200€ por vivienda.

**3- A viviendas en alquiler, con las condiciones de alquiler de las viviendas protegidas durante al menos cinco años.**

6.000 € por vivienda.

Adicional 7% de la parte del presupuesto destinado a ahorro energético con límite de 200 € por vivienda.

**3.2.2- AYUDAS A REHABILITACIÓN DISPERSA DE LA C.M. (art. 17 D. 12/2005 de la C.M.)**

La C.M. gestiona las ayudas a la Rehabilitación dispersa del Estado y solo pone algo de dinero si la totalidad de las viviendas del edificio afectado están en alquiler.

Pone, en ese caso, otra serie de condiciones como que el presupuesto protegido por actuación sea superior a 6.000 € en adecuación estructural y/o funcional ó Integral del edificio y superior a 3.000 € cuando se trata de adecuación de habitabilidad.

La actuación debe excluir demolición de fachadas y alteración de su configuración estructural original.  
Da ayudas del 20 % del presupuesto protegido con límite de 4'000 € por vivienda. Siempre en alquiler.

**3.3- ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL O INTEGRADA**

**3.3.1- ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL(Estado) O INTEGRADA (C.M.)**  
(arts. 19 a 21 del D 12/2005 de la C.M. y arts. 58 a 60 del R.D. 801 / 2005 del Estado)

Las Zonas deben ser declaradas como tales mediante Orden de la Consejería con competencias de vivienda.

Se pueden declarar zonas a instancias del 50 % de los afectados, por el Ayto. o de oficio si hay interés histórico.

COMIENZA CONTINUACION APROB.  
INICIAS DECRETO DE 26.06.00

ALCORCÓN 01.07.00  
P.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 08.09.00  
ALGORCÓN 16.09.00  
EL SECRETARIO DEL PLENO



Requisitos de la declaración : ( art. 19 D. 12/2005 de la C.M.)

- a) Que se trate de un área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónico, urbanístico o socialmente.
- b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad mínima de veinte años, excepto cuando las obras tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas o la mejora de la accesibilidad, o tengan por finalidad el ahorro de consumo energético.
- c) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 30 por 100 del total de la actuación y las restantes no comporten la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- d) Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y puedan obtener la correspondiente licencia urbanística.
- e) Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones.
- f) Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

Si no se empiezan las obras de rehabilitación en el plazo máximo de un año desde la declaración de zona, esta declaración queda sin efecto.

Hecha la Declaración, es necesario suscribir un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre Ministerio y Comunidades Autónomas, con la participación del Ayuntamiento.

Se conviene los objetivos, financiación y modos de actuación así como el seguimiento de la operación, aportaciones financieras etc. de cada actor, no pudiendo superarse posteriormente los objetivos convenidos ni un volumen de gasto estatal superior al autorizado a no ser que se modifique el Convenio.

Las ayudas consisten en préstamos convenidos, en subvención y en subvenciones.

Los préstamos pueden ir a los gestores de la operación y los particulares pueden subrogarse en ellos.

Podrán ser protegidas actuaciones de rehabilitación de edificios, de viviendas, de reurbanización o urbanización y, en su caso, obras de demolición.

Se podrá incluir como coste de la operación global, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose en su caso con los servicios de mediación social.

Documentación para el Convenio :

- a) Delimitación geográfica y elementos sociológicos y programa para resolver los procesos de degradación.
- b) Aspectos técnicos y económicos esenciales y su programación así como fuentes de financiación, justificando la viabilidad financiero- económica de la operación.

3.3.2.-SUBVENCIONES A ZONAS. ( Suma de ayudas del Estado y la C.M. que gestiona la C.M.) DECRETO DE 26.06.00

Art. 69 R.D. 801/2006 Estado.

40 % de la obra de Rehabilitación global con máximo de 4.500 € por vivienda  
20 % del presupuesto de obras de urbanización con límite del 20 % de la subvención anterior.

El 40 % puede llegar al 50% y límite de 5.500 € por vivienda si al menos el 40 % del presupuesto se destina a rehabilitar edificios para alquiler.

COMITADO CONSULTIVO APROBADO

ALGORCÓN 16.09.00

EL SECRETARIO DEL PLENO





**Art. 20 D. 12 / 2005 de la C.M.**

20 % al propietario o usuario con máximo de 3.000 € para adecuación funcional y 6.000 para adecuación estructural, estructural y funcional o integral. El límite sube a 6.500 € por vivienda si la rehabilitación es integral e incorpora criterios de sostenibilidad e innovación o supresión de barreras.

20% del presupuesto correspondiente a equipamiento comunitario primario con límite del 25% de la anterior ayuda.

**Art. 21 D. 12/ 2005 de la C.M.**

Una ayuda complementaria del 20 % sobre el presupuesto total del Convenio de actuación con límites de 6.000 € por vivienda si estructural, estructural y funcional o integral; 6.500 € por vivienda para integral que incorpora sostenibilidad e innovación o accesibilidad; o límite de 25% sobre el presupuesto de la actuación si la misma es solo de equipamiento primario.

**3.3.3- PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR DECLARACION DE ZONA DE REHABILITACION INTEGRADA**

A El Alcalde del Municipio solicitará la Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada previo acuerdo adoptado en Comisión de Gobierno Municipal ( se adjuntará copia de dicho acuerdo).

B) El Presidente de la Comunidad / Mancomunidad solicitará por escrito, a la Comunidad de Madrid se declare ZONA DE REHABILITACION INTEGRADA. Para ello, tiene que haber un acuerdo por parte de los vecinos para realizar las obras, de al menos el 50% (se recogerá este acuerdo en el acta de la Comunidad y se entregará en la Comunidad Autónoma de Madrid junto al resto de la documentación).

Estas obras tienen que dejar los edificios en perfecto estado y se exige un compromiso por parte de los vecinos, que quedará reflejado, también, en acta.

Para esta Declaración de Zona es necesario hacer una serie de estudios técnicos que se presentarán en la CM, junto con la solicitud del Presidente, que consiste en lo siguiente:

- 1.- Delimitación de la Zona con planos cartográficos y reportaje fotográfico.
- 2.- Memoria justificativa de la necesidad de las actuaciones.
- 3.- Memoria descriptiva en la que se recojan las directrices técnicas que garanticen la coherencia de las actuaciones a realizar, con indicación, como mínimo de:
  - Número de edificios, viviendas, locales o equipamientos e los que se considere necesaria la rehabilitación.
  - Descripción de las tipologías de los edificios, del equipamiento dotacional, de los espacios libres, de las infraestructuras, y de su antigüedad, estado actual, nivel de deterioro, y obras necesarias a realizar.
  - Estimación económica de los costos de la operación.
  - Calendario de ejecución de las actuaciones, incluido el de las obras a realizar, distinguiendo entre las públicas y las privadas.
- 4.- Memoria de viabilidad económica o desarrollo financiero de la operación, con las distintas inversiones a realizar.
- 5.- Perfil socio-económico de la población residencial de la Zona objeto de actuación.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
EL 08.09.00  
ALCORCÓN  
EL SEGR. ACID. DE EMPLEO



Además, una vez Decretada Zona de Rehabilitación Integrada realizada mediante Orden de la Consejera de vivienda y publicada en el BOCM, el Presidente de la Comunidad tiene que hacer entrega de toda la documentación técnica de la obra, y cada vecino que solicite las subvenciones presentará su documentación particular. (Toda esta gestión con documentos a entregar etc, está tipificada por la OCRE)

CON LIMA CONDICION APROB.  
INICIAL DECLTO DE 21.06.00  
ALCORCÓN 11.07.00  
P.O. EL TAE



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
ALCORCON 15.09.98  
EL SECRETARIO DEL PLENO



---

## .2 MARCOS LEGALES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

---

CON LA CONTICION APROB.  
INICIAL DECRETO DE 24.06.00  
ACORDADO 11.07.98  
PRADO ALTAE



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DI 09/09/08  
ALCORCON 09/09/08  
EL SECR. GENERAL DEL PLENO



## ANEXO 2.

### LOS MARCOS LEGALES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

En los edificios enmarcados en régimen de propiedad horizontal las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 (en lo sucesivo LPH/60) dificultaban la instalación de ascensores, al tipificar esa actuación dentro del concepto de mejoras no exigibles ineludiblemente para la habitabilidad del inmueble.

En los años recientes se han aprobado dos marcos legales que introducen muy importantes cambios en aquellas condiciones:

- a) La reforma de la LPH 60, con la Ley 8/99. (en lo sucesivo, RLPH/99). BOE nº 84 de 8 de abril de 1999.
- b) La Ley 51/03 de *igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad* (en lo sucesivo LIO/03). BOE nº 289, de 3 de diciembre de 2003.

Ambas disposiciones tratan de facilitar la instalación de ascensores, recogiendo las múltiples iniciativas y expresión de necesidades que han venido manifestándose en años recientes, respondiendo a varias exigencias:

- > los cambios en las condiciones sociales y económicas de los vecindarios de los conjuntos edificados que carecían de esos servicios (generalmente, promociones de "viviendas económicas", públicas o privadas, de las décadas de reconstrucción e incluso de las épocas del llamado desarrollismo de los 60 y 70).
- > la mayor sensibilidad respecto a la atención a las personas con cualquier grado de discapacidad.
- > la indispensable incorporación de ese tipo de actuaciones dentro de las políticas de rehabilitación.

Resumiremos las normas establecidas por la Ley 8/99 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal 49/60, con sus posteriores modificaciones por la Ley de Igualdad de Oportunidades, Ley 51/03.

**1. Obligación de la Comunidad de Propietarios a instalar ascensores u otros dispositivos mecánicos de mejora de accesibilidad, si lo requieren vecinos con discapacidad o mayores de 70 años.** Art. 10, según resultó modificado por la LIO/03 en su Disposición Adicional Tercera.

(Este derecho se extiende a otras personas en condiciones particulares de trabajo, o de servicios voluntarios o altruistas con discapacidad)

Se fija una limitación significativa, ya que el importe de esas instalaciones no podrá exceder de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Para garantizar el pago de esos gastos el art. 10 en su punto 5 señala que *"quedará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el art. 9 para los Gastos Generales"*. Señalamos que esa disposición fue una de las innovaciones más relevantes de la LPH/99, para impedir las situaciones de morosidad de los copropietarios, hasta entonces frecuentes. Con lo fijado en el art. 9 los débitos a favor de la Comunidad tienen la condición de preferentes a efectos de lo establecido en el Código Civil y de los créditos salariales.

**2. Obligación de la Comunidad de Propietarios a pagar los gastos de realización de obras de accesibilidad según se definen en el Art. 10, aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, siempre que se adopte y realice los acuerdos al respecto.** Art. 11. Apdo. 3

Esta medida de la LPH es muy relevante, ya que normalmente los costos de instalación de ascensor excederán por mucho tres mensualidades de gastos comunes.

**3. Regulación de las condiciones de validez de los acuerdos de Junta relativos a la instalación de ascensores.** Art. 17.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
EL 08.08.00  
ALCORCON  
EL SECR. DE PLEN. DE ALCORCON



Ese artículo establece dos supuestos:

- a) Cuando tengan por finalidad facilitar el acceso a personas con minusvalía se requerirá el voto favorable de la mitad de los propietarios que a su vez representan la mayoría de las cuotas de participación. Se regula este supuesto en el tercer párrafo del Apto. 1 del Art. 17. Es importante que se admita el acuerdo por mayoría incluso cuando la obra "implique la modificación del título constitutivo o de los estatutos"
- b) Cuando no se de la circunstancia de personas con minusvalía requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Se regula este supuesto en el párrafo segundo del mismo artículo.

COMUNIDAD COND. 2104 AGRON.  
INICIAL DECRETO DE 26.06.00  
ALCORCON 11.02.00  
P.D. TAE



