



Ref: CU 05-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela de un edificio situado en C/ Arroyo nº 18.

Palabras Clave: Accesibilidad. Ascensores. Garaje-aparcamiento.

Con fecha 24 de enero de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela de un edificio situado en C/ Arroyo nº 18.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTE

Normativa:

- Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación (DB SUA del CTE)



- Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE)
- Documento de Apoyo DA DBSUA/ 2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”

Legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Ordenanzas e Instrucciones:

- Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial
- Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad
- Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público
- Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 4

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente número 627/89/31 concedida mediante Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de fecha 19 de octubre de 1989

Consultas urbanísticas:

- Consulta Urbanística CU 13/2017 del Servicio Integral y de Órganos Colegiados, resuelta mediante informe de 2 de octubre de 2018.



HECHOS

Con fecha 04 de abril de 2017 se planteó, a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, consulta relativa a la posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela para un edificio de viviendas situado en el número 16 de la calle Arroyo, al encontrarse en tramitación en el Distrito una solicitud de licencia de reestructuración en expediente número 106/2016/3883.

Dicha consulta fue resuelta por el Servicio Integral y de Órganos Colegiados mediante informe de 2 de octubre de 2017, tras recabar el informe emitido por el Departamento Adjunto a la Dirección General de Control de la Edificación de fecha 22 de septiembre de 2017.

Posteriormente con fecha 24 de enero de 2018 se plantea al Servicio Integral y de Órganos Colegiados, por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, una nueva consulta relativa a la misma posibilidad de instalación de un ascensor en el espacio libre de parcela para un edificio de viviendas situado en el actual número 18 (en la anterior se hacía mención al número 16) de la calle Arroyo, al presentarse en el expediente de solicitud de licencia de reestructuración en expediente número 106/2016/3883, una nueva solución por parte de los solicitantes de la misma.

En fecha 31 de enero de 2018, se solicitó, mediante correo electrónico de Servicio Integral y de Órganos Colegiados, informe técnico a este Departamento, a fin de poder dar debida contestación, a los aspectos técnicos de la consulta planteada.

Junto a la solicitud de informe los servicios técnicos del Distrito incorporan copia del escrito presentado por el solicitante, tras haberle dado traslado de la citada consulta, junto con la nueva solución planteada, e incorporan su opinión respecto a la viabilidad de la misma, y asimismo plantean la posibilidad de alguna otra posibilidad alternativa relativa a la exención total de plazas de aparcamiento, aunque la misma no haya sido presentada por el solicitante en ningún momento.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención se indica:

Tal y como se ha señalado anteriormente, respecto a la actuación pretendida se planteó consulta anteriormente, en la que la propuesta planteada consistía en



disponer un ascensor en el espacio libre de parcela adosado a la fachada posterior del edificio, y adosado al lindero lateral, con una cabina de doble embarque a 180 ° y desembarco a nivel de las tres plantas superiores, realizando el acceso a través de las terrazas de las viviendas de planta 1ª y 2ª, y directamente mediante la apertura de un nuevo hueco a la vivienda de la planta ático, suprimiendo una de las dos plazas de aparcamiento dispuestas en el espacio libre, realizando el acceso hasta el ascensor mediante la apertura de una nueva puerta en el portal, que comunica con el acceso de vehículos al aparcamiento situado en el espacio libre, realizando el recorrido a través del mismo hasta llegar al espacio libre en el que se sitúa el ascensor, siendo el ancho libre del citado acceso de vehículos, según la documentación de la licencia de nueva planta en la que se encuentra acotado de 3,00 m.

Dicha consulta urbanística CU 13/2017 se resolvió mediante informe del Servicio Integral y de Órganos Colegiados, tras recabar informe a este departamento en lo referido a los aspectos técnicos, concluyendo que:

- *“La solución planteada en la documentación aportada junto a la consulta no se considera admisible, dado que la disposición de la torre de ascensor supone la supresión de una plaza de aparcamiento de dotación obligatoria, lo que va en contra de lo indicado en la artículo 7.5.4 de las NNUU del PGOUM, y además el acceso peatonal hasta la posible ubicación del ascensor se realizaría a través del acceso de vehículos al aparcamiento, incumpliendo dimensionalmente lo establecido en el artículo 7.5.11 de las NNUU del PGOUM, y en la vigente normativa en materia de accesibilidad.*

La nueva solución planteada consiste en disponer igualmente el ascensor en el espacio libre de parcela, representando las dos plazas de aparcamiento de dotación obligatoria, aunque, a la vista del plano aportado, una de ellas carezca de maniobra. Por su parte el acceso hasta el ascensor se sigue realizando de la misma manera que en la propuesta anterior, es decir mediante la apertura de una nueva puerta en el portal, que comunica con el acceso de vehículos al aparcamiento situado en el espacio libre, realizando el recorrido a través del mismo hasta llegar al espacio libre en el que se sitúa el ascensor, siendo el ancho libre del citado acceso de vehículos, según la documentación de la licencia de nueva planta en la que se encuentra acotado de 3,00 m.

Por lo tanto, la nueva propuesta en los términos presentados no sería admisible dado que, al igual que en la anterior propuesta, el acceso peatonal hasta la posible ubicación del ascensor se realizaría a través del acceso de vehículos al aparcamiento, incumpliendo dimensionalmente lo establecido en el artículo 7.5.11 de las NNUU del PGOUM, y en la vigente normativa en materia de accesibilidad.

Asimismo una de las plazas proyectadas carece del necesario acceso y maniobra a la misma recogido en el artículo 7.5.13 de las NNUU del PGOUM 97.



Respecto a lo indicado en el escrito presentado por los solicitantes respecto a los cambios normativos producidos, en especial los recogidos Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la citada consulta se concluyó lo siguiente:

- *“En todo caso, a fin de favorecer la disposición de ascensor en el edificio podrían ser planteables soluciones, disponiendo la torre de ascensor ocupando espacio público, en base a lo establecido en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, respetando las premisas básicas de la misma de generar un itinerario accesible que comunique la vía pública con la viviendas, así como generar el menor deterioro del espacio público afectado. En tal caso se deberá estar al cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en la misma y tener en cuenta a efectos de tramitación, lo establecido tanto en la citada Ordenanza, como en la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público”.*

Por tanto, en ningún caso se están incumpliendo las determinaciones establecidas en la citada legislación, ni en ningún caso se está impidiendo la consecución de un itinerario accesible que comunique las viviendas con la vía pública, sino que en el caso de considerarse inviables por parte de los Servicios Técnicos del Distrito, soluciones técnicas para implantar el ascensor en el interior del edificio o en el espacio libre, se está abriendo la posibilidad, amparada en el Ayuntamiento de Madrid por la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de disponer el ascensor ocupando espacio público.

Por otra parte, en el texto de solicitud de consulta de los servicios técnicos del Distrito, se indica que en el supuesto de no admitirse la solución propuesta, solicitan, aunque no figura documentación al respecto presentada por el solicitante, que se estudie *“la posibilidad de admitir la instalación del ascensor en patio con la exención de las dos plazas existentes en el mismo, con lo que además de no perder la plaza existente en la vía pública se podría ubicar otra adicional en el espacio del vado de vehículos que desaparecería, con lo que en cómputo global pasaríamos igualmente de 3 (1 en vía pública y 2 en patio) a 2 (en patio)”*

La posibilidad de exención de plazas de aparcamiento se recoge en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGOUM 97 con el texto siguiente:

“El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación



de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares”.

Por su parte, la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, recoge lo siguiente:

“Los servicios técnicos competentes para informar la solicitud de licencia, valorarán la suficiencia de las razones determinantes de la aplicación de la exención prevista en las normas urbanísticas, considerando las siguientes circunstancias: características del edificio, las dimensiones y características de la parcela así como su situación con respecto al viario y al tramo de calle en que esté situada, los impactos generados por los usos y las condiciones particulares de estos en el edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, el número de plazas obligatorias que se deberían instalar, las características urbanísticas de la zona, otros similares, y todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en el edificio y su parcela”.

En base a ello, se considera que los Servicios Técnicos del Distrito, como competentes para dicha exención, podrían analizar y valorar la misma para este caso concreto, justificando el cómputo global de plazas realizado suprimiendo el acceso de vehículos existente, siempre que se tratase de una exención total de forma que no se compartiese en ningún caso el acceso entre vehículos y usuarios del ascensor.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención, se informa lo siguiente:

- La solución propuesta, en los términos planteados en la documentación aportada junto a la consulta, no se considera admisible, dado que el acceso peatonal hasta la posible ubicación del ascensor se realizaría a través del acceso de vehículos al aparcamiento, incumpliendo dimensionalmente lo establecido en el artículo 7.5.11 de las NNUU del PGOUM, y en la vigente normativa en materia de accesibilidad. Por otra parte, con la disposición representada, una de las dos plazas proyectadas carece de acceso y maniobra.



- En todo caso, si se descartara por parte de los Servicios Técnicos del Distrito cualquier solución para disponer el ascensor en el interior del edificio o en el espacio libre de parcela, a fin de favorecer la disposición del mismo en el edificio podrían ser planteables soluciones, disponiendo la torre de ascensor ocupando espacio público, en base a lo establecido en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, respetando las premisas básicas de la misma de disponer un itinerario accesible que comunique la vía pública con la viviendas, así como generar el menor deterioro del espacio público afectado. En tal caso se deberá estar al cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en la misma y tener en cuenta a efectos de tramitación, lo establecido tanto en la citada Ordenanza, como en la Instrucción 3/2017, relativa al procedimiento para la valoración conjunta de solicitudes de licencias de instalación de ascensores en fachada de edificios de uso residencial en suelo de uso público.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 7 de agosto de 2018