

Ref: CU 04.2022

## **INFORME TÉCNICO**

**ASUNTO:** Consulta urbanística de la Junta Municipal de San Blas Canillejas referente a la reducción de la dotación de aparcamiento para la instalación de ascensores en la mancomunidad de propietarios de la calle Alcalá 507 y la calle Iquitos del 20 al 30.

**Palabra Clave:** Garaje-aparcamiento, Ascensores, Accesibilidad

Con fecha 17 de mayo de 2022, se eleva consulta (transcrita a continuación) por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de San Blas Canillejas:

*“Se ha solicitado en el Distrito de San Blas Canillejas Consulta Urbanística Especial con número de expediente 117/2022/01370 para la reducción de plazas de aparcamiento de dotación obligatoria por la instalación de ascensores en terreno privado en la mancomunidad de propietarios de la calle Iquitos 20 al 30 y Alcalá 507.*

*Debido a la configuración de la parcela la implantación de los ascensores para cada uno de los portales se pretende en la zona trasera de la mancomunidad. Dicha instalación se realiza sobre las plazas de aparcamiento de dotación obligatoria de la mancomunidad.*

*Previamente se tramitó en el Distrito de San Blas Canillejas expediente de Licencia por procedimiento ordinario común con número de expediente 117/2020/01446, el cual desde los servicios técnicos se propuso de denegación de dicha licencia a la vista de lo indicado en el artículo 7.5.4.3. de las vigentes NNUU del PGOUM/97 “No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento”.*

*El garaje aparcamiento se encuentra superficie y tiene autorizado 39 plazas de aparcamiento de dotación obligatoria mediante las siguientes licencias:*

*C/ Iquitos 20. Licencia 523/1969/2600. 7 plazas de dotación obligatoria  
C/ Iquitos 22. Licencia 523/1969/2599. 3 plazas de dotación obligatoria  
C/ Iquitos 24. Licencia 520/1969/2598. 7 plazas de dotación obligatoria  
C/ Iquitos 26. Licencia 520/1968/8336. 4 plazas de dotación obligatoria  
C/ Iquitos 28. Licencia 520/1968/8335. 4 plazas de dotación obligatoria  
C/ Iquitos 30. Licencia 520/1968/8332. 4 plazas de dotación obligatoria  
C/ Alcalá 507. Licencia 520/1968/1235. 10 plazas de dotación obligatoria*

*Desde el Distrito de San Blas se plantea la cuestión de si sería viable la reducción de plazas de aparcamiento de la mancomunidad de propietarios con el fin de dotar al edificio de accesibilidad mediante la construcción de 1 ascensor por portal, adosado a la fachada*

*trasera y ocupando superficie de las plazas de aparcamiento, con la correspondiente reducción de la dotación obligatoria de dichas plazas de aparcamiento.”*

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:

### **ANTECEDENTES**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).
- 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.
- Disposición adicional única de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014.
- Acuerdo de la CSPG nº 014 Sesión 3/1998-12.02.1998 (BOAM 02.04.1998) Construcción de ascensores en patios de edificios existentes.
- DB SUA y Documento de apoyo sobre adecuación efectiva de las condiciones de Accesibilidad en edificios existentes DA DB-SUA / 2.
- Consulta Urbanística CU 13 -17. 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 16.

### **HECHOS**

Durante la tramitación de la Consulta Urbanística se han suscitado una serie de dudas sobre las cuestiones planteadas, las cuales son referidas fundamentalmente a la posibilidad de eximir plazas de aparcamiento para resolver la instalación de ascensores en el espacio libre de parcela. Todo ello con el objeto de mejorar la accesibilidad de la edificación para dotar al edificio de itinerarios accesibles a las viviendas.

### CONSIDERACIONES

La edificación objeto de la Consulta Urbanística, de conformidad con el informe técnico, se basa en lo siguiente:

- El -aparcamiento de la edificación se encuentra en superficie y tiene autorizadas 39 plazas de dotación obligatoria mediante las licencias 523/1969/2600, 523/1969/2599, 520/1969/2598, 520/1968/8336, 520/1968/8335, 520/1968/8332 y 520/1968/1235.
- La edificación consiste en cuatro plantas sobre rasante disponiendo en planta baja de locales comerciales y se regula por la Norma Zonal 3 del PGOUM siendo su uso cualificado el residencial.
- La edificación carece de la instalación de ascensor, no exigible en el momento de la concesión de las licencias ni por la normativa urbanística ni de accesibilidad.
- La Consulta Urbanística incluye un estudio de inclusión de ascensores y redistribución de las plazas de aparcamiento, proponiendo dotar a la mancomunidad de un total de 35 plazas para automóviles, distribuidas en diferentes porcentajes y tamaños, incluyendo una plaza de de discapacidad. La propuesta presentada supondría, por tanto, suprimir 4 de las plazas de aparcamiento obligatorias existentes.

En primer lugar, en cuanto a la dotación obligatoria de las plazas de aparcamientos, y según lo estipulado en el artículo 6.8.14 de las NNUU del PGOUM, se establece que las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, que se dimensionará en función del uso al que se destinen los edificios, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios.

Por su parte, resulta de aplicación la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, que en su apartado 2.c establece lo siguiente:

*“En el supuesto de que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.”*

Sin embargo, existe la posibilidad de exención de plazas de aparcamiento, tal como se fundamenta en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGOUM:

*“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”.*

En consonancia con lo anterior, la Instrucción 1/2012 añade 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”.*

Por último, en materia de accesibilidad, el mandato del RDL 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social junto con el gran avance a raíz del surgimiento de diversos cambios normativos, recogen las especificaciones técnicas y urbanísticas que favorecen la implantación de las ascensores en edificios existentes para dar respuesta al incremento de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Madrid y, en especial, de las personas en situación de discapacidad transitoria o permanente.

Las NNUU del PGOUM, en su artículo 6.7.18 admite la posibilidad de ubicar ascensores en los patios de las construcciones, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera. De la misma manera, esta posibilidad queda aclarada en el Acuerdo de la CSPG nº 14, de 12.02.1998 sobre la construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes, donde se establece:

*1º Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, en cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios.*

Además, y con el fin de favorecer la accesibilidad en las edificaciones residenciales, se permite la ocupación de los espacios públicos, tal como recoge el 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, así como los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3 de las NNUU del PGOUM y como a su vez desarrolla la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial. La disposición adicional única de esta Ordenanza establece además que las disposiciones y condiciones generales de instalación de torres de ascensores con ocupación del espacio público de la ordenanza serán de aplicación a la instalación de torres de ascensores en suelos privados una vez constatada la imposibilidad técnica de su instalación en el interior de la edificación.

## **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, en relación con la posibilidad de exención de plazas de aparcamiento para la instalación de ascensores en el espacio libre mancomunado de la edificación residencial objeto de la Consulta Urbanística, se informa lo siguiente:

Teniendo en cuenta que la edificación existente de uso residencial vivienda carece de ascensores y para acceder a las viviendas hay que salvar más de dos plantas desde la entrada principal hasta las viviendas, no pudiéndose resolver técnicamente la incorporación de ascensores en las zonas comunes interiores de la edificación, resulta razonable la propuesta de la consulta de ubicar los ascensores en el espacio libre de parcela del patio mancomunado, mejorando así significativamente la accesibilidad y calidad de vida de sus ocupantes.

La solución planteada en la documentación aportada junto a la consulta propone la reducción de las 39 plazas de aparcamiento de dotación obligatoria a 35 plazas. Esta solución técnica deberá explorar y justificar pormenorizadamente el diseño y posición de las plazas de aparcamiento en el espacio libre de parcela a fin de conseguir soluciones óptimas que puedan incorporar el mayor

número de plazas de aparcamiento técnicamente posibles en cumplimiento de los parámetros urbanísticos de las NNUU del PGOUM. Lo anterior podría implicar una reorganización más eficiente del espacio libre de parcela para mantener el mayor número posible de plazas de aparcamiento. Esto podrá ser analizado e informado por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito, como servicio competente, con el fin de favorecer la accesibilidad en el edificio, a través de la instalación del ascensor.

En el caso de que, tras lo indicado anteriormente, no se puedan resolver las 39 plazas de dotación obligatoria de aparcamiento en el espacio libre de parcela, y en base a lo indicado en la Instrucción 1/2012, el posible déficit de dotación que supondría la incorporación del ascensor se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.

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.