

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

RG/mb
22/11/99

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: VARIAS JUNTAS MUNICIPALES.

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Uso de locales existentes para garaje particular, exigencia de determinadas condiciones, por ejemplo, en el acceso, necesidad de zaguán, paso a través de superficies destinadas a otra utilización.

TEXTO CONSULTA:

La cuestión que se plantea es la utilización para garaje aparcamiento de locales comerciales que no han tenido aceptación para este fin. Hay que indicar que los mismos no constituyen dotación obligatoria de los edificios, que suelen tener muy pocas plazas de aparcamiento y que al pretenderse en locales no constituidos pensando en este fin, tienen algunas rigideces que impiden que se cumplan exactamente todas las condiciones que el Plan establece para las dotaciones obligatorias.

INFORME

Hay un claro pronunciamiento municipal para crear plazas de aparcamiento, hasta tal punto que las establece como una dotación obligatoria de los edificios, pero sólo cuando se construyan inmuebles de nueva **edificación** o se realice sobre los mismos una **obra de reestructuración general** (Art. 6.8.2 de las NN.UU.), es decir, cuando el tipo de obras justifique la posibilidad de crear la dotación, no en otros casos (con la excepción señalada en el art. 7.5.4-2 de las NN.UU., siempre que el Ayuntamiento justifique que la nueva implantación va a generar **gran afluencia** de público). Las plazas de aparcamiento objeto de esta consulta no constituyen dotación obligatoria por no estar dentro de los supuestos antes indicados.

Las condiciones que el Plan General establecen en el Capítulo 7.5 para los garajes-aparcamiento *“serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento”* (Art. 7.5.2).

De lo indicado en el citado artículo se desprende:

- Qué solamente cuando el aparcamiento resulte de una obra de nueva edificación o reestructuración serán exigibles todas las determinaciones del Capítulo 7.5 de las NN.UU. que le afecten.
- Que cuando se produzca un cambio de uso del local (caso del que trata esta cuestión) sin que para lo mismo sea preciso realizar obras de nueva planta o reestructuración, la exigencia de las condiciones de

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

este capítulo lo será solamente cuando la ejecución de las obras y el cambio de uso a que dé lugar **aconseje** la exigencia de su cumplimiento. No hay un mandato imperativo, luego la exigencia deberá hacerse de forma proporcional y suficiente para, a la vez que se consiga hacer funcional el aparcamiento, no se desvíe del objeto de la obra pretendida para la adecuación; en todo caso, **este artículo releva la obligatoriedad de aquellas exigencias de contenido imposible o de muy difícil cumplimiento sin las cuales el garaje puede servir para el fin previsto.**

Considerando lo anterior, y que la valoración del término “que aconseje su cumplimiento” deberán efectuarla para cada caso concreto los servicios técnicos que informen la solicitud, se van a analizar algunas de las cuestiones específicas que se han formulado, para poder coordinar las respuestas y ayudar en esta valoración.

- a) Exigencia de acceso con un ancho mínimo de 3 metros.

El art. 7.5.11-2.b en los garajes de menos de 200 m² permite una vía de rodadura para el paso de vehículos de 2,40 metros (3 - 0,6 metros).

El art. 7.5.11-4 permite en edificios catalogados, previa justificación, reducir la anchura mínima del acceso. Aunque no se está tratando el caso de edificios catalogados, el fundamento de esta tolerancia podría trasladarse a los ya edificados, ya que lo que con ella se pretende es posibilitar la dotación sin incurrir en la contradicción de tener que alterar un elementos que no puede serlo: en los edificios catalogados por su nivel de catalogación, en los edificados por la imposibilidad física o jurídica de intervenir en la fachada de un edificio ya construido.

Por último el art. 7.5.13, admite que pueda reducirse el ancho de los pasillos de circulación (también de entrada) en aras de la obtención de la dotación de aparcamiento de edificio. La exención debería también hacerse extensible a la dotación, que como en este caso es voluntaria.

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Concretando, el marco global de las NN.UU. posibilita en los edificios en los que es exigible la dotación la reducción de anchos de los accesos, por lo tanto, en aquellos en los que la dotación no es obligatoria y la aplicación de las disposiciones no tiene carácter imperativo, sino simplemente aconsejable en función del tipo de actuación, la reducción del ancho de accesos con más razón está tolerada. Deberán constituir límite a esta reducción que el ancho del acceso haga **funcional** la utilización del garaje, es decir que permita el paso de los vehículos. Anchos entorno a 2,40 metros se ha visto que el Plan los admite como operativos para el paso en accesos rectos.

b) Exigencia de zaguán horizontal.

Su función principal es que el vehículo no esté en pendiente en el momento de acceder a la acera, en los garajes de planta baja se cumple esta condición consecuentemente la exigencia de zaguán no está justificada

c) Alojamiento entre la vía pública y la edificación: Espacios interpuestos, zonas terrazas, etc.

El art. 7.5.11-3 b contempla la posibilidad de denegar la licencia municipal en aquellos casos en que “para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas estanciales”.

En edificios construidos el acceso a locales que no estaban previstos para garajes puede que tenga que pasar por anchas aceras, espacios interpuestos, superficies libres de parcela de uso público, etc., que haga que la vía de acceso desde la calzada al local condicione el uso actual de ese espacio.

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Debe entenderse que en estos casos la referencia que hace al artículo citado a “aceras públicas considerables como áreas estanciales” debe extenderse a espacios interpuestos, superficie libre de parcela de uso público, etc. de forma tal que se propondrá la denegación de la licencia cuando la vía de acceso al garaje altere y condicione de forma notable el uso actual de los terrenos.