

CONSULTA URBANÍSTICA 67/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 4 de diciembre de 2001. (696)

ASUNTO: APARCAMIENTO PRIVADO EN LA AZOTEA DE UN EDIFICIO EXCLUSIVO DE USO DE GARAGE-APARCAMIENTO EN NORMA ZONAL 3.1.A. AVDA. BAVIERA, 11

TEXTO DE LA CONSULTA:

Según consulta presentada en esta Junta Municipal se solicita, si es posible la implantación de un aparcamiento privado en la azotea de un edificio exclusivo del mismo uso, siendo éste a cielo abierto, sin cubrición de ningún tipo, delimitado por una malla metálica perimetral, situado a nivel de planta primera y a unos dos metros, más o menos, de dos edificio colindantes, los cuales presentan ventanas en toda la superficie que limita con dicho aparcamiento

Este edificio está situado en la norma zonal 3.1.z.

Según el artículo. 7.5.9.2.d) de la NN.UU. se pueden implantar aparcamientos privados en las azoteas de los edificios de uso exclusivo no residencial. Así mismo, el artículo.7.5.34 – 1.b,i) prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en azotea ¿se refiere a los edificios residenciales propiamente dichos o también a los de uso exclusivo (garaje aparcamiento) situado en zonas residenciales?.

Por todo lo expuesto, y según el croquis adjunto, solicita la que suscribe, que su departamento me indique si es posible o no dicha implantación.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de la sección de obras de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca, se informa lo siguiente:

El régimen general de compatibilidad y localización del uso de garage-aparcamiento se regula en el art. 7.5.34 de las NNUU. Según el apartado 1.b.i) de este artículo el uso de garage-aparcamiento es compatible con el uso cualificado residencial, carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Asimismo prohíbe el uso de garage-aparcamiento en azoteas.

La parcela de referencia sita en la Avda. Baviera, 11 se regula por la norma zonal 3, cuyo uso cualificado es el residencial (art. 8.3.2-2), por lo que no cabe la implantación del uso de garage-aparcamiento en azoteas.

Hay que aclarar que la compatibilidad del uso de garage-aparcamiento se realiza en función del uso cualificado, que podrá ser el característico o no de la zona (Artículo 7.2.4), y no en función del uso del edificio donde se vaya a implantar.