



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 31 de octubre de 2006
ASUNTO: Plazas de aparcamiento.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Esta Sección de Licencias solicita el criterio de aplicación para las cuestiones siguientes a partir de un caso real (nota: hay otros parecidos en este Distrito) cuya documentación se acompaña en hojas anexas:

Existe una zona de aparcamiento en planta baja de un edificio con Licencia de Construcción del año 1971. En esa licencia se requerían dos plazas de aparcamiento a las que no se puede acceder de forma independiente (hace falta sacar un vehículo para meter el otro). En la licencia de obras se exigen dos plazas de aparcamiento.

El interesado quiere cambiar la ubicación (en la planta baja del edificio) de esta dotación de plazas, y como no son autónomas, plantea reducir la superficie destinada a aparcamiento por otra en donde entran las dos plazas, pero una detrás de la otra.

Se pregunta lo siguiente:

- 1) ¿Se puede cambiar la ubicación (dentro de la planta baja) de la zona de aparcamiento?.*
- 2) ¿Se puede reducir la superficie destinada a garaje-aparcamiento, siempre que se mantenga el número de plazas (que cumplan con lo exigido en el vigente PGOUM-1997), aunque el Art. 7.5.4-3 del PGOUM-1997 diga lo contrario; amparándose en que estas plazas habían computado edificabilidad en su día (Aclarar desde qué fecha empezaron a no computar edificabilidad las plazas de aparcamiento, y otras condiciones si las hubiera).*
- 3) Para el caso que nos ocupa ¿Se puede reducir la dotación a una sola plaza conforme al PGOUM-1997, ya que en su día realmente sólo se exigía una, al no ser las dos plazas autónomas?.*
- 4) ¿Para facilitar controles posteriores, se debería incorporar una copia del cambio de ubicación al expediente original de licencia de construcción?, ¿Dónde y cómo se solicitaría este cambio de ubicación: en las Juntas Municipales o en Gerencia?.*
- 5) Ante la entrada en vigor del DB-SU, que en su sección SU7 exige que la entrada y salida de los vehículos sea frontal, ¿se pueden permitir garajes de 1 ó 2 plazas, etc.*



en planta baja, que necesiten realizar maniobras de marcha atrás?, amparándose en que la definición del uso aparcamiento es solo para cuando estos tienen superficie superior a 100 m², o por el contrario, ya no se pueden autorizar este tipo de garajes. ¿Esto afectaría también a los edificios ya construidos?

- 6) *¿El espacio de 4 m. de fondo exigido en el Art. 7.5.11.4-c del PGOUM-1997, es de aplicación a estos garajes pequeños de 1, 2 ó 3 plazas en planta baja?*
- 7) *¿El caso de zonas de carga y descarga interior, en almacenes e industrias, estaría afectado por lo planteado en el punto 5 anterior?*

INFORME:

Vista la consulta planteada por el Distrito de Carabanchel se informa lo siguiente:

Con fecha 20 de mayo de 1966 el Ayuntamiento Pleno aprueba las normas sobre aparcamientos en futuras edificaciones, por las que se exige la dotación de plazas de aparcamientos (B.A.M. de 30 de mayo de 1966). Se establecen, como características de dichas normas las siguientes:

- Permite una amplia discrecionalidad en su aplicación al señalar que puede suspenderse total o parcialmente su aplicación en función del emplazamiento, destino y categoría de la edificación así como de la importancia de la vías en que esté emplazada y su distancia a un sistema de transportes públicos
- No afecta a las viviendas oficialmente subvencionadas.
- La dotación de aparcamiento computa edificabilidad.

Las Ordenanzas Municipales de 1972 en su artículo 162 señalan la obligatoriedad del establecimiento de plazas de aparcamiento en función de los distintos usos, descontando dicho espacio del cómputo de edificabilidad exclusivamente cuando se encuentran situadas en plantas sótano o semisótano (artículo 129)

Las Normas Urbanísticas de los Planes Generales de 1985 y de 1997 van a mantener la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, las cuales no van a computar edificabilidad.

Respecto a los puntos 1º, 2º, 3º y 4º:

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de marzo de 1998 (página 285 del libro de consultas de Coordinación Territorial del año 1999) autoriza el cambio de uso de un local, construido estando en vigor el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de mayo de 1966, que en la licencia de construcción figuraba como dotación obligatoria de aparcamiento dada la imposibilidad de implantación de dicho uso y aludiendo en su Fundamento de derecho 4º a la posible aplicación del artículo 9.8.23.4 de las NN.UU. del Plan General de 1985.



En las Consultas 03/2001, 30/2001 10/2002 así como en la Consulta Jurídica 20/2003 se contempla la aplicación del artículo 9.8.23 de las NN.UU. del Plan General de 1985 y del artículo 7.5.8 de las vigentes NN.UU. para la exención de la dotación de plazas de aparcamiento en locales situados en edificios construidos al amparo de las normas aprobadas en el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de mayo de 1966.

En la fecha de concesión de licencia de construcción del edificio objeto de consulta , se encontraba en vigor el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno sobre aparcamientos en futuras edificaciones de 1966.

Por otra parte, de la documentación remitida por el Distrito se desprende que las dos plazas de aparcamiento no son autónomas dado que para acceder a la plaza del fondo es necesario que la otra plaza se encuentre libre. Por otra parte hay que indicar que dichas plazas han computado edificabilidad.

Por todo ello se puede señalar que cabe la modificación de la ubicación de las plazas de aparcamiento, pudiéndose reducir a una sola plaza con base en el artículo 7.5.8 de las vigentes NN.UU. previo informe de los Servicios Técnicos del Distrito.

Respecto a los puntos 5º, 6º, 7º y 8º:

El Código Técnico de la Edificación (CTE) en su Documento Básico Seguridad de Utilización (DB-SU) en la Sección SU 7, Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento, establece exigencias en el diseño de los aparcamientos.

El ámbito de aplicación de aplicación del DB-SU del CTE está señalado en el artículo 2 de la Parte 1 del CTE incluyendo entre otras a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección.

El punto 1 de la Sección SU 7 señala que dicha Sección “es aplicable a las zonas de *uso Aparcamiento* y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de las viviendas unifamiliares”

El Anejo A, Terminología del DB-SU, contiene la definición del *uso Aparcamiento* y no incluye las zonas de estacionamiento de vehículos que tengan una superficie construida inferior a 100 m².

Por todo ello se considera que en los aparcamientos con una superficie inferior a 100 m² no son exigibles las condiciones señaladas en la Sección SU 7. No obstante la aplicación del artículo 7.14.10.d de las NN.UU. del vigente Plan General puede conllevar la denegación de la autorización del acceso rodado al garaje cuando se tenga que realizar marcha atrás. Dicha valoración debe ser realizada por el Distrito en cada caso concreto.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

El artículo 7.5.11 en su apartado 4-c) exige en todas las salidas de los garajes al exterior, y dentro de la parcela la existencia de una superficie de 4 metros de fondo máximo con una pendiente del 5% que puede llegar al 9% en el caso de viviendas unifamiliares, dicha superficie no es necesaria en los aparcamientos en planta baja. (Cuestión ya planteada en las consultas 65/98 y 66/99). El hecho de que el DB-SU en la Sección SU 7 no incluya la obligación de espacio de acceso y espera en los aparcamientos que tengan una superficie construida inferior a 100 m² no exime del cumplimiento de las condiciones específicas para garaje-aparcamiento reguladas en las NN.UU. del Plan General de Madrid.

Madrid, 2 de enero de 2007