



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE VILLAVERDE  
**FECHA RECEPCIÓN:** 4 de diciembre de 2006  
**ASUNTO:** Plazas de aparcamiento dotacionales y de libre disposición

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se ha solicitado consulta urbanística para la implantación de un comercio mediana superficie, (venta menor alimentación 740 m<sup>2</sup> y no-alimentación 162 m<sup>2</sup>).*

*La duda que se plantea es la utilización de un garaje-aparcamiento del edificio, con 192 plazas, vinculadas, 110 plazas a viviendas y resto 82 de libre disposición.*

*Proponen la utilización como garaje mixto (art. 7.5.1.2.c) del P.G.O.U.M./97) para disponer de las plazas de aparcamiento que existen como libre disposición conforme al art. 7.5.35 (total 35 unidades para el comercio alimentario y no alimentario).*

*A la vista del plano que acompañan existe una salida a través del local (comunicado con escalera y ascensor y otra la propia del garaje).*

*Dentro del garaje se le condicionará la delimitación de la zona a utilizar, separándose en lo posible mediante cerramiento metálico (valla) y puertas de acceso de vehículos a la zona de garaje de utilización de plazas de viviendas (se adjunta planos al respecto).*

*Ante lo expuesto se solicita si sería posible la consideración de garaje mixto para la utilización de dotación de plazas libre disposición para el uso de mediano comercio.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe de la sección de Licencias del Distrito de Villaverde, se informa lo siguiente:

De acuerdo con el texto de la consulta se trata de un garaje en el que se ubican las plazas de aparcamiento de un determinado edificio, tanto las de dotación obligatoria como las de libre disposición.



### **Plazas de dotación y plazas de libre disposición:**

El artículo 7.5.7 de las NNUU establece lo siguiente:

1. *La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.*
2. *El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida por los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de libre disposición.*

Por tanto, la dotación del edificio que nos ocupa estará formada por las plazas que el artículo 7.5.35 (dotación de plazas en función de los usos) indique para el uso residencial más la dotación mínima que indique para los locales, incluido el local objeto de la consulta. De acuerdo con esto, la dotación del edificio serán las 110 plazas que se dicen en el segundo párrafo de la consulta, más las correspondientes a los locales. El resto serán de libre disposición.

Asimismo, hay que indicar que según el Acuerdo 159 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, *las plazas se constituyen como dotación al servicio de los usos del edificio de forma global, y no al servicio exclusivo del piso, local o dependencia cuya superficie sirvió de base para el cálculo del número de plazas de aparcamiento.*

### **Destino de las plazas de libre disposición:**

Una vez aclarado el número de plazas de dotación, el número de plazas de aparcamiento de exceso, o de libre disposición, podrán destinarse a lo siguiente:

1. *Aparcamiento privado: el artículo 7.5.1.2.b), establece que las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. En este caso serán aparcamiento privado y cumplirán con lo establecido en el citado artículo y en todos los de la *Sección Segunda*. *Condiciones particulares de los aparcamientos privados*.*

Hay que destacar que en el artículo 7.5.1.2.b), se indica que en el aparcamiento privado su régimen de utilización predominantemente es el estable, en que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Luego si las plazas de libre disposición se convierten en aparcamiento privado, serán plazas de utilización estable en su mayoría.



2. Aparcamiento público: el artículo 7.5.1.2.b) también establece que *la conversión de estas plazas (libre disposición) en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o privada.*

Por tanto, además del citado informe deberá cumplirse con lo establecido en el citado 7.5.1.2, apartados a) (aparcamiento público) ó c) (aparcamiento mixto) y en la *Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos*, entre ellas la previa redacción de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU).

### **Obras posibles:**

Con relación a las obras consistentes en accesos desde el local, urbanísticamente no existe más limitación que la establecida en las condiciones de los aparcamientos y en la normativa sectorial, especialmente la relativa a incendios, y estarán sometidas a la correspondiente licencia en la que se estudien las condiciones de todo el garaje en su conjunto, es decir, la zona correspondiente a la dotación obligatoria y la zona correspondiente a la libre disposición.

Con relación a las obras de vallado, el artículo 7.5.10.3 dice que *la delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento*. En el caso de que aparcamiento sea mixto (público más privado) el artículo 7.5.2.c) dice que *será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado*. Establecer una delimitación física del garaje en varias zonas, no individualmente cada plaza, estará supeditado al cumplimiento de la normativa de incendios y evacuación así como al acceso de vehículos desde el exterior.

Con relación a la ocupación del garaje, de acuerdo con el punto 7.5.4, apartado 4), el garaje se destina exclusivamente a la estancia de vehículos, y por tanto no se destina a depósito de enseres, por lo que los espacios grafiados como “carros” no están admitidos en las normas urbanísticas.



**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

Cualquier modificación en el garaje-aparcamiento debe estar sometida a la correspondiente modificación de la licencia actual del garaje-aparcamiento en su conjunto, que será independiente de la licencia urbanística que se tramite para la actividad del local.

Madrid, 28 de diciembre de 2006