

Ref.: c.u. 09 /2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de San Blas relativa a la construcción de aparcamiento mediante montacoches mecánico en la C/ Matarraña nº 6 portal B.

Con fecha 13 de febrero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa a la viabilidad de instalar un aparcamiento de servicio al edificio residencial para seis viviendas que se tiene previsto construir en la C/ Matarraña nº 6 portal B, y al cual se accede mediante un montacoches mecánico.

La problemática que se plantea es que la entrada y salida de vehículos se hace de forma que hay que realizar maniobras de marcha atrás, siendo técnicamente inviable una solución diferente por las condiciones de volumen y forma de la parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

En el presente caso y debido a la configuración espacial y geométrica de la parcela, es materialmente imposible implantar un aparcamiento convencional en el que los vehículos accedan al mismo mediante rampa y que en el espacio disponible en el interior del mismo se pueda instalar la dotación de plazas y la parte proporcional de zona común para poder efectuar las maniobras precisas para acceder a dichas plazas que resulta de aplicar lo prescrito en el Capítulo 7.5 de las NNUU del PGOUM, y en concreto en el art 7.5.35, 2.a).

El artículo 7.5.27 de las NNUU del PGOUM, define los aparcamientos mecánicos como todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado. Su instalación será posible, conforme al artículo 7.5.28 NNUU, en todas las situaciones señaladas en las Normas Urbanísticas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

Por tanto el sistema de aparcamiento mecánico se contempla como opción admitida con carácter general por el propio Plan General de Ordenación Urbana, pudiéndose diferenciar tres clases de aparcamientos mecánicos según el artículo 7.5.29: Clase I. Aparcamientos exclusivamente mecánicos, en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega y su almacenamiento se efectúa automáticamente; Clase II. Aparcamientos parcialmente mecánicos, en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las

plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades y Clase III. Aparcamientos mecánicos mixtos, en los que coexisten varias soluciones (clase I, clase II y convencionales)

Tanto a la modalidad de aparcamiento convencional como a la modalidad de aparcamiento mecánico, les será de aplicación el **Documento Básico DB-SU Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación**, el cual establece los parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización.

Así, el DB-SU regula en la *sección SU.7 “Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento”* las características constructivas de las zonas de uso aparcamiento, las condiciones de protección de los recorridos peatonales, así como la señalización de aspectos tales como el sentido de la circulación y salidas, la velocidad máxima de circulación y las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación o acceso.

En concreto, el punto 2.2 , Características Constructivas, especifica que el acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás, cuestión ésta a la que no se da cumplimiento en el proyecto en el que se sustancia la propuesta de solicitud de licencia.

Asimismo, en el punto 2.3, se especifica que debe existir un acceso peatonal independiente para acceder al garaje-aparcamiento, cuestión ésta que tampoco se cumple.

En el caso planteado en la presente consulta, nos encontramos ante una situación excepcional en la que el Ayuntamiento ha de valorar si concurren los criterios de excepcionalidad del Art. 7.5.8 de las NNUU del Plan General, que permiten optar entre informar favorablemente la supresión de la dotación obligatoria del aparcamiento o admitir que el acceso al garaje-aparcamiento se produzca bajo unas condiciones concretas y específicas para este caso concreto, al margen de los requisitos previstos en el CTE-SU.7.

Para ello, se ha de destacar como una de las variables sustantivas a tener en cuenta en la resolución del presente asunto, que se trata de una calle en fondo de saco, esto es sin tráfico de paso sino solo de acceso, por lo que cabría asimilarse en su utilización a un viario interior de acceso exclusivo a las fincas a las que sirve, aunque jurídicamente se trate de un viario de uso y dominio público, de acuerdo con las alineaciones que se fijan en el plano de Ordenación del vigente Plan General.

En relación con esto último se ha de dejar constancia que con la solución tecnológica que se propone el acceso de personas al garaje-aparcamiento no tiene sentido que se produzca, dado que el único que debe acceder es el conductor, que una vez depositado el

vehículo en la plataforma se retirará andando por el mismo hueco y accionará el mecanismo de elevación y cierre.

Además, en relación con ese aspecto y el relativo al acceso mediante la maniobra de marcha atrás, hay que añadir la previsión contenida en el apartado **III Criterios generales de aplicación del DB-SU**, en función de la cual *“pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas”*

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto se considera que cualquier solución al asunto de referencia supone una excepcionalidad en la aplicación lineal y directa de la normativa aplicable, debiendo decantarse por aquella que dé mayor seguridad y mejor servicio a la ciudadanía y en la que se optimice el aprovechamiento de los recursos.

De acuerdo con cuanto antecede se entiende que la implantación solicitada, en las condiciones señaladas, sería viable de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.5.8 de las NNUU del Plan General para el caso concreto y específico del que se trata y en base a las consideraciones que se citan en el cuerpo del presente informe.

En cualquier caso y sea cual sea la decisión que se adopte se ha de dejar constancia expresa en el documento de concesión de licencia de las limitaciones que se derivan de aplicar los criterios expuestos.

Madrid, 31 de marzo de 2009