

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL GARAJE APARCAMIENTO

OBJETO.-

La presente ordenanza comprende la regulación del uso de garaje aparcamiento.

Su objetivo fundamental es llenar el vacío existente por la falta de un tratamiento específico de este tema en la normativa municipal. Con este criterio la presente ordenanza completa y concreta las estipulaciones existentes en las Normas Subsidiarias sobre dotaciones establecidas al servicio de los diferentes usos.

Sin embargo se considera imprescindible la modificación del artículo 11.04 con la supresión del párrafo final del apartado 1º: “Se excluyen las áreas con ordenanza 01. Casco Antiguo, donde la edificación bajo rasante está prohibida”.

1. Uso garaje-aparcamiento.

1.1 Definición: Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en sótano, semisótano, planta baja o espacio libre privado, con acceso controlado desde el exterior, destinado exclusivamente a la estancia de vehículos automóviles.

1.2 Categorías: Dentro del uso se establecen las siguientes categorías:

1.2.1 Aparcamientos individuales de uso privado, localizados en planta baja, semisótano y sótanos de la edificación, con un máximo no superior a cinco plazas o doscientos metros cuadrados de superficie, permitiendo solo una planta sótano o semisótano.

1.2.2 Aparcamientos colectivos, para uso privado o público localizados en espacio libre, en planta baja, semisótano o sótano con un máximo de dos plantas y sin limitación de número de plazas de superficie.

1.2.3 Aparcamientos en planta semisótano o sótano, que llevan consigo actividades conjuntas distintas a otros usos, sin limitación de número de plazas o de superficie en dos plantas.

2. Plaza de aparcamiento.-

2.1 Se define plaza de aparcamiento al espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Para vehículos automóviles pequeños y medios (turismos): 4.50 metros de longitud por 2.20 metros de anchura, como valores mínimos.
- Para vehículos automóviles grandes: 5 metros de longitud por 2.40 metros de anchura, como valores mínimos.
- Para vehículos de personas discapacitadas 5 x 3.60

Las anchuras ciadas se entenderán dimensiones libres entre ejes delimitadores perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un 5 por 100 de anchura en, como máximo, el 20 por 100 de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo o similar dispondrán de un sobrecancho de 20 centímetros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

Las dimensiones mínimas de las anchuras de los viales proyectados serán: para un sentido único será de 4 metros y de 4.50 metros los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados.

3. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que en aplicación de los estándares establecidos en las Normas Subsidiarias deban realizarse.

Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento en los diferentes usos.

En todo caso, toda edificación de nueva planta, ampliación o reforma en las que se solicite un cambio de uso deberá disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.

4. Condiciones de excepcionalidad.

4.1 Se reservará preferentemente dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, salvo si se dan alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en solares de menos de 100 metros cuadrados de superficie o frente de parcela inferior a 6 metros de fachada.
- b) Cuando son solares que den únicamente a vías peatonales o de coexistencia.
- c) Cuando el acceso se produzca a través de una calle con un ancho inferior a 5 metros.
- d) Cuando se trate de obras de ampliación de edificios ya existentes, que por la tipología del edificio no permita la instalación de plazas de aparcamiento adicionales.
- e) Casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento.
- f) El acceso al garaje se sitúa en un emplazamiento de baja visibilidad o alta peligrosidad.
- g) El acceso al garaje supone inevitablemente la destrucción del arbolado existente.
- h) Cuando por las condiciones de accesibilidad, dimensiones, forma o topografía de las manzanas o parcelas existentes, se justifica debidamente la dificultad técnica de su implantación en la parcela.

4.2 Cuando se dé alguna de las circunstancias anteriores, el propietario afectado podrá concretar la obligación de la reserva de plaza de aparcamiento, situándola en otro edificio, lo que acreditará mediante contrato de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad,

siempre que el nuevo lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 350 metros del edificio en cuestión.

- 4.3 Alternativamente, el particular interesado podrá dirigirse al Ayuntamiento solicitando la exención justificada de la plaza de aparcamiento obligatorio, mediante una compensación económica de 6.000 €, por cada plaza de garaje como compensación urbanística por el valor de la edificabilidad obtenida en sustitución de la obligación de construir plazas de aparcamiento, en la medida que el Ayuntamiento construirá en terrenos públicos las plazas de aparcamiento sustitutorias correspondientes.

5. Justificación de la compensación económica fijada.

La valoración de la compensación económica resultará de la valoración de la posible edificabilidad en planta baja, que como vivienda o local comercial puedan obtener los promotores que se acojan a la exención de plazas de aparcamiento. Estimando en 15 metros cuadrados la superficie que corresponde a cada plaza de aparcamiento.

El valor unitario de repercusión del metro cuadrado edificable en planta baja se fija en 400 €/m² ., valor que el Ayuntamiento podrá actualizar anualmente mediante acuerdo de Pleno de la Corporación.

6. Dimensiones y características de los garajes.

En los estacionamientos con más de 10 plazas, deberá de realizarse una reserva de plaza para grandes vehículos, con una dimensión de al menos el 20% del total.

En aparcamientos de más de 20 plazas, se reservará un plaza para minusválidos por cada veinte plazas o fracción.

Los garajes situados en construcciones de uso distinto a las industriales y de edificaciones unifamiliares cumplirán la dotación siguiente:

- Hasta el 85% del número total de plazas con unas dimensiones mínimas de 220 cm. Por 450 cm.

- Un mínimo del 15% del número total de plazas, con unas dimensiones mínimas de 250 cm. por 500 cm.

- Una plaza por cada 20 o fracción para minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 360 cm. por 500 cm.

Para vehículos de otro tipo, como furgonetas, camiones y autobuses, se procederá en todo caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario. Debiéndose cumplir las dimensiones críticas establecidas para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

Los espacios sobrantes que no cumplan las medidas mínimas establecidas y exigidas en los anteriores puntos, podrán destinarse para estacionamiento de motos y bicicletas, siempre y cuando no interfieran las vías de circulación ni el paso de peatones en las salidas de establecimiento.

7. Accesos y vías de circulación.

Los garajes aparcamiento de menos de 600 m², tendrán como mínimo un acceso de 300 cm. de ancho. En los de superficie superior, el ancho mínimo

exigido será de 450 cm., o podrán tener dos accesos de uno de entrada y otro de salida de 300 cm. cada uno.

En los garajes aparcamientos de más de 2.000 m², tendrán que tener diferenciada la entrada y la salida, o ser independientes, con un ancho mínimo de 300 cm, para cada dirección.

Las rampas de acceso rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva del 16%, medidas por la línea media, su anchura será de 300 cm., con el sobre ancho necesario en curvas y su radio de curvatura medio también en su eje será igual o superior a 600 cm.

En las salidas al exterior en viviendas multifamiliares y garajes públicos, dentro de la parcela se situará una zona de espera de 350 cm. como mínimo y con una pendiente máxima del 9%

El gálibo mínimo de aparcamiento será de 220 cm., en cualquier punto del mismo cuando se destine a vehículos. En caso de furgonetas, autobuses y camiones, se procederá a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto.

El gálibo mínimo exigido (220 cm) no podrá ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.

Excepcionalmente y sólo por razones topográficas de la vía pública, formas y posiciones de la parcela respecto a ésta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampa, justificando el motivo y aportando soluciones en proyecto que no afecten al uso cotidiano del establecimiento, a la seguridad del mismo y a la vía pública, los cuales serán evaluados por los servicios técnicos municipales.

Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches, cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalarán uno por cada 20 plazas y fracción, el fondo de espera horizontal será de 500 cm. y el ancho de 300 cm.

Cuando el número de plazas de aparcamiento, supere al de las viviendas y locales construidos o cuando su uso no sea exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrá de accesos peatonales independientes al portal del inmueble o al exterior.

8. Condiciones del resto de instalaciones y servicios.

En todos los garajes se instalará una red de sumidero que dará servicio a las distintas plantas, y previo a la acometida de saneamiento o a la general, se instalará un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

Queda permitida la edificación de cuartos trasteros en planta sótano, solo cuando dispongan de salida independiente a la finca sin pasar por los garajes aparcamiento, debiendo cumplir la reglamentación vigente para estos usos.

Las construcciones que incluyan instalaciones fijas de gases, líquidos o derivados del petróleo, como fuentes de energía, deberán cumplir en todo momento la normativa vigente establecida por su reglamentación específica y el plan de las propias compañías suministradoras (Real Decreto 1523/1999).

El dimensionado de los depósitos se realizará en su caso en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente, su instalación deberá respetar las condiciones de retranqueo.

Toda nueva construcción afectada por esta actividad deberá cumplir los siguientes reglamentos y normas en los apartados que les afecten:

- Reglamento de prevención de incendios de la Comunidad de Madrid, R.D. 31/2003 de 13 de marzo.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión, R.D. 842/2002 e instrucciones técnicas complementarias a dicho reglamento /ICT-BT)
- Norma básica de la edificación (NBE-CPI-96), condiciones de protección contra incendios NN.SS. del Ayuntamiento de Villamanta.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Ventilación de garajes:

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud, para impedir la acumulación de gases nocivos y vapores de acuerdo con lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patio o chimeneas para su ventilación exclusiva, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 250 cm., de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos. En todos los servicios municipales, exigirán las medidas correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán en 1 m. la altura máxima permitida por las ordenanzas municipales y estarán siempre que sea posible alejadas 8 m. de cualquier hueco o abertura de construcción colindante o propias de locales viveros.

Se instalarán detectores de CO₂ en planta de garaje sótano o semisótano cuando éste supere los 200 m² de superficie, a razón de un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m² o fracción.

Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados. La ventilación se dimensionará para al menos seis renovaciones hora.

Los garajes aparcamientos situados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimenea, que cumplan las condiciones antes señaladas.

Se admiten en todos los casos los sistemas de ventilación forzada en lugar de los de ventilación natural.

En Villamanta (Madrid), a 25 Febrero de 2.005