



D. JUAN ESQUERDO GARCIA, Secretario Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa,

CERTIFICO: Que el/la Pleno del Ayuntamiento, en sesión Ordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PLE P-2004/00723

16.- PROPOSTA PER A DETERMINAR EL CRITERI INTERPRETATIU SOBRE APLICACIÓ DE L'ARTICUL 34 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA GENERAL.

ANTECEDENTES:

1º.- 29-04-2004.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo referente a criterio interpretativo sobre aplicación del artículo 34 de la Normativa Urbanística del Plan General, del siguiente tenor literal:

"CONSIDERANDO el informe emitido por La Ingeniera Técnica Industrial Municipal, de 22 de abril de 2004, que en su literalidad expresa: "...

Visto que desde la emisión del informe de fecha 18 de agosto de 2003, en el que se exponía la necesidad de que por parte de la Superioridad se adoptara un criterio que permitiera dar solución al problema planteado tras la presentación de varias solicitudes de licencia para desarrollar actividades destinadas a Uso Terciario en locales con una superficie construida superior a 400 m² que no disponen de plazas de aparcamiento, no se ha dado solución al problema planteado, quien suscribe considera necesaria la adopción de una posición clara al respecto que permita continuar con la tramitación de aquellos expedientes de actividad iniciados y aún no resueltos, así como, de los futuros que puedan presentarse.

A continuación se resumen las condiciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villajoyosa, en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de la edificación, y se contemplan los casos en los que excepcionalmente no resulta necesaria dicha dotación:

1º PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS

(Según el artículo 34 de la Normativa del vigente PGOU de Villajoyosa):

EDIFICIO O USO PREVISTO		PREVISIÓN MÍNIMA
Edificio	Vivienda colectiva o plurifamiliar	Mínimo 1 plaza/ vivienda y



		1 plaza/100m ² construidos
Edificio	Vivienda unifamiliar	2 plazas por vivienda
Edificio	Oficinas (o despachos), almacenamiento y producción (talleres o industrias)	1 plaza/100m ² útiles
Uso	Terciario (cuando su superficie exceda 400 m ²)	1 plaza/50m ² construidos
Uso	Turístico	1 plaza/4 habitaciones, o 1 plaza/2 apartamentos
Resto de usos	No especificados y susceptibles de pública concurrencia	1 plaza/100m ² construidos

2º EXCEPCIONES SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE PREVISIÓN DE APARCAMIENTO

(Según el artículo 33 y 34 de la Normativa del vigente PGOU de Villajoyosa):

Artículo 33	Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300m ² en las que no pueden inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.
Artículo 34	En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamiento en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores.

De acuerdo con lo expuesto, se dan las cuatro situaciones que se relacionan a continuación y por las que se propone lo siguiente:

SITUACIÓN		PROBLEMA	PROPUESTA
Nº 1	Locales de Uso Terciario existentes en edificios ejecutados con anterioridad al vigente PGOU de Villajoyosa	Si NO disponen de plazas de aparcamiento para uso terciario	Quedarían exentos de la necesidad de disponer de plazas de aparcamiento para este uso.
Nº 2	Locales de Uso Terciario existentes en edificios ejecutados conforme al vigente PGOU de Villajoyosa que se encuentran en alguno de los casos de excepción de obligatoriedad de previsión de aparcamiento establecidos en los artículos 33 y 34	Si NO disponen de plazas de aparcamiento para uso terciario	Quedarían exentos de la necesidad de disponer de plazas de aparcamiento para este uso.
Nº 3	Aquellos locales de Uso Terciario previstos en edificios de nueva	SÍ deberán disponer de plazas de aparcamiento para cada uno de sus	En caso de que los locales destinados a uso terciario cuenten con superficie



	construcción que NO se encuentren en ninguno de los casos de excepción establecidos en los artículos 33 y 34 del vigente PGOU.	usos, en la proporción establecida en el art. 34 del vigente PGOU.	construida superior a 400 metros cuadrados, deberán disponer como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² (*) .
Nº 4	Aquellos locales de uso terciario previstos en edificios de nueva construcción que SÍ se encuentran en alguno de los casos de excepción establecidos en los artículos 33 y 34 del vigente PGOU.	Si NO disponen de plazas de aparcamiento para uso terciario.	La superficie total prevista para uso terciario deberá quedar fraccionada en locales con superficie construida inferior a 400 metros cuadrados, de modo que no se podrá ampliar su superficie posteriormente. Esta condición deberá darse a conocer al promotor en la concesión de la licencia, tanto de ejecución de las obras como de primera ocupación del edificio.

(*) Sería aconsejable que estas plazas de aparcamiento destinadas a uso terciario quedaran directamente conectadas al local y con acceso independiente al de las plazas de aparcamiento previstas para otros usos del edificio (por ejemplo, las asignadas al uso residencial o turístico), del mismo modo que en el artículo 27 del PGOU sobre Implantación de los usos en las edificaciones se intenta limitar la afluencia de público por la implantación de usos terciarios en edificios destinados a principalmente a uso residencial, en el caso de que estos no dispongan de acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

En conclusión, quien suscribe espera que con el análisis realizado, resulte más fácil a la Superioridad el adoptar un acuerdo que permita aplicar en adelante un criterio claro sobre este tema.

CONSIDERANDO el informe – propuesta emitido conjuntamente por la Ingeniera Técnico Industrial municipal y el Arquitecto Jefe de Servicio del Área de Urbanismo de 28 de abril de 2004, que también en su literalidad expresa: “...

Con motivo de la tramitación de expedientes sobre licencias de actividad se ha puesto de manifiesto la necesidad de clarificar el contenido del artículo 34 de la normativa urbanística del Plan General en aras a precisar la posibilidad de implantación de usos terciarios en edificaciones existentes en el casco urbano fundamentalmente, y que sirva a su vez para prever situaciones de futuro en cuanto a las construcciones que vayan a erigirse de acuerdo con el actual marco normativo del Plan.

En edificaciones entre medianeras relativamente recientes y construidas de acuerdo con el Plan General anterior, e incluso con el vigente, no es necesario prever más plazas de aparcamiento que las que resultasen de una sola planta sótano, e incluso para determinadas condiciones de superficie y geometría se exonera totalmente de la previsión de esa dotación.



Pero dado que en estas edificaciones el uso de la planta baja no está determinado en el proyecto inicial, la interpretación literal, según la redacción actual del artículo 34 y al tramitar solicitudes de actividad, provoca el contrasentido de exigir plazas de aparcamientos, en base a usos terciarios de superficie mayor a 400 m², que se dispensaban al momento de conceder la licencia al edificio. Y lógicamente debe entenderse que si el Plan General no las exige en aquel primer momento, en el que sí pueden construirse, no deben requerirse al momento de tramitar las licencias de actividad, cuando el edificio ya está concluido y en la mayoría de los casos con años de servicio.

Se pretende clarificar con esta propuesta que no resultará aplicable la exigencia de aparcamientos prevista para usos terciarios en edificios ya construidos conforme al anterior Plan General de 1980, ni a los construidos en base al vigente Plan General cuando haya sido aplicada alguna de las excepciones previstas en los artículos 33 y 34 de la normativa urbanística para exonerar del cumplimiento del número mínimo de plazas. Y que en cuanto a edificios de nueva construcción se limite desde el principio, al otorgar licencia, la superficie máxima de los locales a 400 m² caso de que la parcela no posea superficie y forma adecuadas para prever plazas de aparcamiento o que el promotor haya optado por acogerse a la obligación máxima de un solo sótano en tipología de edificación cerrada.

Por otra parte se estima preciso que para nuevas edificaciones, y caso de construirse el número de plazas exigido por el artículo 34 al no ser aplicable excepción alguna y si la superficie destinada a locales es superior a 400 m², las plazas de aparcamiento previstas para usos terciarios deberán contar con acceso independiente del de las otras exigibles para el resto de la edificación. Y evidentemente ha de entenderse que si un promotor se acoge a que sólo es exigible una planta sótano ésta ha de destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible de este uso.

En el informe técnico emitido por la Ingeniera Técnica Industrial municipal, de fecha 22 de abril, que forma parte del presente expediente y que se acompaña adjunto, se expone la diferente casuística que se está produciendo en la tramitación de las actividades y se justifica la presente propuesta.

En ese informe se alude a la necesidad de que esas plazas asignadas al uso terciario se dispongan comunicadas directamente al local y posean acceso propio desde la vía pública.

Este es un aspecto sobre el que cabría cierta discusión en lo concerniente a si resulta o no deducible de la lectura del artículo 34, es decir si estaríamos ante una interpretación del artículo o añadiendo una nueva condición, pero en cualquier caso sí que procede advertir que la única manera de garantizar el destino final de esas plazas a usos terciarios es que se cumplan esos requisitos necesarios para que la efectiva rotación de esas plazas, con la entrada, salida y circulación de personas que genera, no choquen con otros derechos derivados de la regímenes de propiedad sobre el inmueble.

Es por ello que el acuerdo interpretativo que se propone se ha dispuesto en cuatro apartados, reservando el último a esta cuestión.

Hoy día la redacción vigente del artículo 34 de la normativa urbanística del Plan General es la siguiente:

Artículo 34.- PREVISIÓN DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.



En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.

En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.

En edificios destinados a oficinas y almacenamiento y producción, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.

En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

En los usos turísticos, una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.

Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamientos en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número mínimo de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores.

En parcelas de equipamiento público, la reserva de aparcamientos se establecerá por la administración competente por razón de la materia al objeto de su ajuste a las exigencias funcionales del equipamiento concreto de que se trata.

PROPUESTA

Y en virtud de la presente propuesta se plantea que por el Pleno de la Corporación se adopte el siguiente criterio interpretativo sobre la aplicación del artículo 34 de la normativa urbanística del Plan General, en el siguiente sentido:

UNO. La exigencia del número de plazas de aparcamiento para usos terciarios de más de 400 m² no será aplicable sobre edificios construidos conforme a planeamiento anterior al actual Plan General de 1999, ni a los construidos en base al vigente a los que se hubiese aplicado alguna exoneración en cuanto a previsión del número de plazas de aparcamiento en virtud de la propia normativa urbanística del Plan General, en sus artículos 33 (exoneración total de exigencia de aparcamientos en función de la superficie y geometría de la parcela) ó 34 (exoneración parcial del cumplimiento del número de plazas exigibles por usos al limitarse a una sola el número de plantas sótano exigibles en construcciones con tipología de edificación cerrada).

DOS. En el caso de que el promotor se acoja a la excepción contemplada en el artículo 34 la planta sótano deberá destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible para este uso.

TRES. En edificios de nueva construcción a los que resulte aplicada alguna de las excepciones contempladas en los artículos 33 y 34 se limitará al momento de conceder la



licencia la dimensión máxima de los locales, que no podrán exceder de 400 m2 construidos.

Y de estimarse procedente por la Corporación, en analogía a lo que se dispone en el artículo 27 de la normativa urbanística del Plan General sobre compatibilidad de usos en las edificaciones, se complete dicho criterio con el siguiente punto:

CUATRO. En edificios de nueva construcción que admitan locales de más de 400 m2 en los que se construya el número de aparcamientos exigido para cada uso por el artículo 34, los previstos para el uso terciario de la planta baja deberán contar con acceso propio y conectarse directamente con el local.

La Corporación, con su superior criterio decidirá.

... ”

POR LO QUE PROONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

Que se adopte el siguiente criterio interpretativo sobre la aplicación del artículo 34 de la normativa urbanística del Plan General, en el siguiente sentido:

UNO. La exigencia del número de plazas de aparcamiento para usos terciarios de más de 400 m2 no será aplicable sobre edificios construidos conforme a planeamiento anterior al actual Plan General de 1999, ni a los construidos en base al vigente a los que se hubiese aplicado alguna exoneración en cuanto a previsión del número de plazas de aparcamiento en virtud de la propia normativa urbanística del Plan General, en sus artículos 33 (exoneración total de exigencia de aparcamientos en función de la superficie y geometría de la parcela) ó 34 (exoneración parcial del cumplimiento del número de plazas exigibles por usos al limitarse a una sola el número de plantas sótano exigibles en construcciones con tipología de edificación cerrada).

DOS. En el caso de que el promotor se acoja a la excepción contemplada en el artículo 34 la planta sótano deberá destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible para este uso.

TRES. En edificios de nueva construcción a los que resulte aplicada alguna de las excepciones contempladas en los artículos 33 y 34 se limitará al momento de conceder la licencia la dimensión máxima de los locales, que no podrán exceder de 400 m2 construidos.

Y de estimarse procedente por la Corporación, en analogía a lo que se dispone en el artículo 27 de la normativa urbanística del Plan General sobre compatibilidad de usos en las edificaciones, se complete dicho criterio con el siguiente punto:



CUATRO. Que se aconsejará en la correspondiente licencia al promotor, con carácter potestativo que, en edificios de nueva construcción que admitan locales de más de 400 m2 en los que se construya el número de aparcamientos exigido para cada uso por el artículo 34, los previstos para el uso terciario de la planta baja deberán contar con acceso propio y conectarse directamente con el local."

2º.- 13-05-04.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Casco Histórico.

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

12 votos a favor de Partido Popular: (D. José Miguel Llorca Senabre, Dña. Dolores Such Nogueroles, D. Pedro Alemany Pérez, D. Amadeo Sánchez Martínez, Dña. Josefa Alemany Ponsoda, D. Marcos M. Santapau López, D. José María Béjar Escámez, Dña. Beatriz A. Llinares Izquierdo, D. Isidro Cantó Cano, Dña. Mª del Rosario Escrig Llinares, D. Antonio Bujardón Navarro), y **Bloc Nacionalista Valencià:** (D. Vicent Serra Seva), 6 abstenciones de **Partido Socialista Obrero Español:** (D. José Ramón Arribas Méndez, D. Gaspar Lloret Valenzuela, Dña. Francisca Serrano Rodríguez, Dña. Josepa Mª Escortell Llorca, Dña. Dolores Piró Herranz, Dña. Isabel Vicenta Perona Alitte), y 1 voto en contra de **Iniciativa Independiente:** (D. Pedro Lloret Llinares).

UNICO.- Que se adopte el siguiente criterio interpretativo sobre la aplicación del artículo 34 de la normativa urbanística del Plan General, en el siguiente sentido:

UNO. La exigencia del número de plazas de aparcamiento para usos terciarios de más de 400 m2 no será aplicable sobre edificios construidos conforme a planeamiento anterior al actual Plan General de 1999, ni a los construidos en base al vigente a los que se hubiese aplicado alguna exoneración en cuanto a previsión del número de plazas de aparcamiento en virtud de la propia normativa urbanística del Plan General, en sus artículos 33 (exoneración total de exigencia de aparcamientos en función de la superficie y geometría de la parcela) ó 34 (exoneración parcial del cumplimiento del número de plazas exigibles por usos al limitarse a una sola el número de plantas sótano exigibles en construcciones con tipología de edificación cerrada).

DOS. En el caso de que el promotor se acoja a la excepción contemplada en el artículo 34 la planta sótano deberá destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible para este uso.



TRES. En edificios de nueva construcción a los que resulte aplicada alguna de las excepciones contempladas en los artículos 33 y 34 se limitará al momento de conceder la licencia la dimensión máxima de los locales, que no podrán exceder de 400 m2 construidos.

Y de estimarse procedente por la Corporación, en analogía a lo que se dispone en el artículo 27 de la normativa urbanística del Plan General sobre compatibilidad de usos en las edificaciones, se complete dicho criterio con el siguiente punto:

CUATRO. Que se aconsejará en la correspondiente licencia al promotor, con carácter potestativo que, en edificios de nueva construcción que admitan locales de más de 400 m2 en los que se construya el número de aparcamientos exigido para cada uso por el artículo 34, los previstos para el uso terciario de la planta baja deberán contar con acceso propio y conectarse directamente con el local."

Y para que conste expido la presente con el Vº Bº del Sr. Alcalde con la advertencia de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Villajoyosa a 1 de junio de 2004.

Vº Bº

El Alcalde,

