



Ayuntamiento de la Villa de Ingenio

OT/BRM

ASUNTO: **MODIFICACIÓN ARTICULO 9.3 DE LAS ORDENANZAS EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

9.3. Dotaciones de aparcamientos.

Las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios que, en función de sus usos, no podrá ser inferior a:

Los usos en suelo urbano y urbanizable deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios dentro de la parcela que no podrán ser inferior a:

- **Uso de vivienda:** una plaza de aparcamiento por vivienda.
- **Otros usos:**
 - En edificios de uso exclusivo distinto del residencial o en plantas baja y primera de edificios con viviendas: 1 plaza por cada 100 m² construidos y por fracción restante por encima de los 50 m², estando exentos los primeros 400 m² construidos.
 - En plantas bajas de edificios de viviendas: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² y/o fracción restante por encima de los 50 m², estando exentos los primeros 450 m² construidos.
 - Las superficies comerciales destinadas a la alimentación (supermercados) con más de 750 m² de superficie de venta, deberán disponer de una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos comerciales, de uso exclusivo para sus clientes y con acceso independiente.

9.3.1.- En suelo urbano.

9.3.1.1.- Generalidades:

a) En obras de nueva construcción o reposición (excluyendo así las obras de rehabilitación, **cambios de uso en las condiciones expuestas en el apartado 9.3.1.2** y edificios protegidos, sin perjuicio de las ordenanzas específicas de zona), será obligatoria la construcción y dotación de aparcamientos en las condiciones del punto anterior, en los siguientes casos:

- En edificaciones sobre solares de superficie superior a los **200 m²**.
- En las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, en hilera o entre medianeras.
- En las promociones de nueva construcción de edificios con cuatro o más viviendas.
- En las promociones de nueva construcción de edificios con locales/oficinas y tres o más viviendas.
- En las promociones de nueva construcción de edificios de uso exclusivo comercial o de oficina con más de 500 m² de superficie construida, excluidas las zonas comunes sobre rasante.

b) El aparcamiento podrá situarse:

- b.1 En el interior de la parcela.
- b.2 En el interior de la edificación.
- b.3 Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- b.4 En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

En los supuestos b.1 y b.2 no podrán desligarse las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo uso o servicio se adscriban, haciéndose constar la situación y tamaño de aquéllas en las escrituras de transmisión de inmuebles y los contratos de alquiler.

En los casos b.3 y b.4 las plazas de aparcamiento tendrán el carácter de servidumbre y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

c) En solares de forma irregular o con dimensiones tales que haga imposible que se pueda cumplir con la reserva de aparcamientos, se admitirá un déficit de una plaza (1) en edificios de hasta ocho (8) viviendas y de dos plazas (2) en edificios de entre nueve (9) y veinte (20) viviendas.



Ayuntamiento de la Villa de Ingenio

OT/BRM

A estos efectos, se consideran irregulares los solares en los que se dan una de las siguientes condiciones:

- No se puede inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro.
- La relación entre las dimensiones de medianeras opuestas es igual o mayor a 1'40 ms.
- El solar tiene sólo tres linderos (fachada a una sola vía y dos medianerías).
- El solar tiene forma poligonal, superficie inferior a 400 m², uno de los ángulos que forman los linderos es inferior a 45º y no se puede inscribir en su interior un rectángulo de 200 m² con 6,50 m de lado mínimo.

d) Las edificaciones que debiendo hacerlo, no dispongan de las plazas de aparcamiento que le corresponda, deberán localizar la/las plazas de aparcamiento correspondientes, en otro edificio situado en un radio de inferior a doscientos cincuenta metros (250'00 m) y hacerlo constar en la escritura de transmisión del inmueble como anexo inseparable de la vivienda.

9.3.1.2.- Excepciones:

Quedan exentos de cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento:

- Las obras para la ampliación y/o reforma de edificaciones terminadas en la fecha de entrada en vigor de estas ordenanzas.
- *No podrán autorizarse reformas, **cambios de uso** o ampliaciones de edificaciones en las que se eliminen o cambien el uso de plazas de aparcamiento existentes y que sean necesarias para cumplir con las dotaciones mínimas exigidas en los puntos precedentes de este apartado.*

A estos efectos, la terminación de la edificación se acreditará mediante la licencia de primera ocupación y/o utilización, la declaración responsable a efectos de la primera ocupación o utilización o mediante certificado de técnico competente que acredite la terminación de las obras en fecha anterior en cinco años a la de entrada en vigor de esta ordenanza.

- En la construcción de obra nueva de vivienda o edificios destinados a viviendas protegidas de "Régimen Especial de Alquiler" o denominación que le sustituya, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones, en parcelas en las que técnicamente se valore que la dotación de aparcamiento es inviable.
- ***En parcelas en las que se valore que técnicamente es inviable la dotación de plazas de aparcamiento, por causas no relacionadas en los puntos anteriores, y en las que no pueda darse cumplimiento a lo expuesto en el apartado d) del punto 9.3.1.1, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones.***

9.3.1.3.- Dimensiones:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán, en relación con las características de los vehículos, las del siguiente cuadro:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Automóviles grandes	5'00	2'50
Automóviles ligeros	4'50	2'25
Industriales ligeros	5'70	2'50
Industriales grandes	9'00	3'00
Automóvil de minúsvalido	5'00	3'30 (2'30+1'00)

Cuando uno de los laterales de la plaza es una pared el ancho libre mínimo de ésta se elevará a dos metros con cuarenta centímetros (2'40 m). Si en ambos laterales de la plaza existen paredes, el ancho mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2'50 m). A estos efectos, se considera pared cualquier paramento de más de un metro de longitud al fondo de la plaza o elemento estructural vertical de más de setenta centímetros (0,70 m) en cualquier punto de la plaza.



Ayuntamiento de la Villa de Ingenio

OT/BRM

Los anchos indicados se entienden como anchos mínimos libres de todo obstáculo estructural, de cerramientos, paso de instalaciones, pasos peatonales, recorridos de evacuación, acceso a trasteros no vinculados a la plaza de aparcamiento, acceso a aljibes o cuartos de instalaciones comunes, etc.

Será obligatorio en los aparcamientos destinar una plaza para minusválidos por cada veinticinco (25) plazas. (24 + 1).

La superficie útil mínima de los garajes comunitarios será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

No se considerarán plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre y maniobrabilidad definidas por la legislación autonómica.

9.3.1.4.- Rampas:

En caso de ejecutarse el acceso a aparcamientos mediante rampas, éstas se ajustarán a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y a las indicaciones del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y el Procedimiento para la obtención de la Cédula de Habitabilidad en la comunidad autónoma canaria.

9.3.2- En suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable se cumplirán las dotaciones exigidas por la legislación urbanística vigente pudiendo el Planeamiento General o de desarrollo fijar niveles dotacionales superiores a los fijados legalmente.”