

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

11275 Ordenanza municipal sobre regulación y funcionamiento de garajes.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 24 de noviembre de 1998, adoptó el acuerdo de que por la Concejalía de Urbanismo se iniciasen los trabajos tendentes a la aprobación de una Ordenanza Municipal sobre la Regulación y Funcionamiento de los Garajes.

Con la aplicación de una Ordenanza sobre esta materia, se pretende establecer las determinaciones técnicas y normativas que doten de las suficientes medidas de seguridad a los aparcamientos colectivos, tratando de completar las lagunas que, en aspectos puntuales, no se recoge en la normativa general.

En esta Ordenanza se ha tratado de ser lo más minucioso posible, distinguiendo entre clases, categorías, y tipos de plazas, estableciendo las dimensiones mínimas de éstas; las pendientes de las rampas, la circulación interior, el acceso de los peatones, y la reserva de plazas en futuros aparcamientos.

Especial atención ha merecido el desarrollo de las condiciones de ventilación, natural o forzada, así como de las medidas contra incendio que son exigibles, bien mediante extintores, o bocas de incendios equipadas; sin omitir los sistemas de detección y alarma, el establecimiento de una columna seca. También es reseñable la exigencia de un sistema de alumbrado de emergencia, y una señalización adecuada de los elementos más relevantes de los garajes de categorías 2.ª y 3.ª.

Como complemento a las medidas técnicas que se establecen, se ha configurado un sistema jurídico, que prevé la exigencia de obtener la licencia de primera ocupación, autorización de funcionamiento, y licencia de apertura, según las categorías y clases de garajes. Finalmente se ha establecido un régimen transitorio para aquellos aparcamientos colectivos que actualmente existen en nuestra localidad, fijando unos plazos para su adecuación a esta nueva normativa, con apercibimiento de impedir el uso del local como garaje, en su caso.

Artículo 1.- Definición.

Se considera garaje a todo local o espacio exterior ajeno a la vía pública destinado, con carácter regular, a la guarda de vehículos de motor, así como anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

Artículo 2.- Situación.

Los garajes pueden situarse en planta baja, sótano y/o semisótano de los edificios destinados a otros usos (residenciales, industriales comerciales, etc.) y en edificios independientes, según las normas de uso establecidas en el PGOU.

Artículo 3.- Clases y categorías de los garajes y tipos de plazas.

Según su situación se establecen las siguiente clases de

garajes:

- Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar
- Comprendidos o adosados a edificios de más de una vivienda, comercios, oficinas y hosteleros.
- Comprendidos o adosados a industrias.
- Garajes en edificios exclusivos.

Según la capacidad se establecen las siguientes categorías:

- Garajes con capacidad de hasta 4 vehículos y una superficie máxima de 140 m².
- Garajes con capacidad entre 5 y 100 vehículos y una superficie máxima de 2.000 m².
- Garajes de más de 100 vehículos o más de 2.000 m² de superficie.

Según la dimensión de la plaza se establecen los siguientes tipos:

- Plaza Mediana.- Destinada al aparcamiento de automóviles medianos, con medidas hasta 1,70 x 4,40 mts.
- Plaza Grande.- Destinadas al aparcamiento de automóviles berlinas, con medidas hasta 1,80 x 5,20 mts.

Artículo 4.- Dimensiones de las plazas.

- Superficie útil mínima por plaza: 20 m².
- Dimensiones mínimas plaza:
Tipo 1.º Plaza Mediana: 2,20 x 4,50 mts.
Tipo 2.º Plaza Grande: 2,30 x 5,10 mts.
- Dentro de estas dimensiones no se admitirán pilares ni cualquier tipo de obstáculo.
- Cuando un lateral de la plaza de a un paramento cerrado, se aumentará su anchura en 20 cm.
- Altura mínima: Se establece una altura mínima de 2,20 m. - Accesos:
Mesetas de acceso:
Garajes Categoría 1.ª Clase A, no obligatoria
Garajes Categoría 1.ª resto de clases y Categoría 2.ª, obligatoria de dimensiones mínimas 4,5 m. de fondo, 3 m. de ancho y pendiente máxima 5%.
Garajes Categoría 3.ª, obligatoria de dimensiones mínimas 4,5 m. de fondo, 3 m. de ancho, y pendiente máxima 3%.
- Rampas:
Galibo mínimo: 2,20 m.
Pendiente máxima: tramos rectos, 18% curvas, 12% ,medidas en el centro de la rampa
Anchura mínima: tramos rectos, 3 m. (2,5 m en garajes categoría

1.ª) y tramos curvos se justificará en proyecto su anchura en relación al radio de giro y dimensiones del vehículo. El Técnico redactor del Proyecto se responsabilizará de que el radio de giro calculado sea el correcto para el normal uso del aparcamiento.

- Calles interiores: Anchura mínima
Garajes Categoría 1.ª, 3 m.
Garajes Categoría 2.ª, 4 m.
Garajes Categoría 3.ª, 4,5 m.
- Acceso de peatones: Obligatorio acceso directo al exterior de peatones independiente de la rampa de acceso de vehículos y escaleras interiores del edificio en garajes de Categoría 3.ª.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá de disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto en garajes de Categoría 1.ª Clase A, en los que no será obligatorio el vestíbulo.

Todos los garajes de las categorías 2.^a y 3.^a dispondrán de la necesaria señalización vertical y horizontal para ordenar la circulación interna.

Artículo 5.- Ventilación.

Para Garajes de Categoría 1.^a- Ventilación natural con abertura de 0,3 m². al exterior, ésta puede ser en la puerta de acceso al garaje o forzada con 6 renovaciones por hora.

Para garajes del resto de Categorías.- Podrán disponer de ventilación natural o forzada.

Ventilación natural mediante huecos uniformemente distribuidos con comunicación al exterior o mediante conductos que comuniquen al exterior, con sección mínima de 50 cm². por cada metro de superficie construida de aparcamiento, o bien 25 cm². de sección si el garaje lo constituye un edificio independiente.

Ventilación forzada que proporcione 6 renovaciones por hora, como mínimo, activada automáticamente mediante detectores de humo y manualmente mediante interruptores selectivos por plantas o zonas, fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

La ventilación forzada será obligatoria si no es posible establecer huecos para ventilación natural suficientes, o que no puedan proporcionar una adecuada circulación de aire desde el exterior.

Artículo 6.- Instalaciones contra el fuego.

Extintores.- Para todas las categorías se instalará un extintor por cada 15 mts. de recorrido de evacuación, o un extintor por cada 20 plazas de aparcamiento.

Si el recinto de aparcamiento es diáfano y de grandes dimensiones podrá instalarse un extintor por cada 300 m². de superficie.

Los extintores serán de eficacia mínima 21 A-113 B y serán instalados en paramentos verticales o columnas a una altura de 1,70 mts. en soporte adecuado.

Por cada 10 extintores de 12 Kg., será obligatorio disponer de uno de 25 Kg..

Bocas de Incendios Equipadas.- Se instalará una BIE por cada 30 vehículos o fracción para las categorías 2.^a y 3.^a, coincidentes con cada salida y de tal modo que, con la longitud máxima de manguera se alcance cualquier punto del aparcamiento.

Las BIE dispondrán de mangueras con una longitud máxima de 25 mts. y boca de salida de 45 mm.. Estarán bajo una presión mínima constante de 4 Kp/cm².

Para el caso de no disponer de la presión de agua mínima necesaria en la BIE se tendrá que instalar un grupo de presión adecuado que garantice las condiciones señaladas.

Detección y alarma.- Para las categorías 2.^a y 3.^a cuando la superficie construida de aparcamiento sea superior a 50 m². y cuando el aparcamiento disponga de ventilación forzada para evacuación de humos en caso de incendio, serán obligatorias las siguientes instalaciones:

Sistema de detección y alarma que consistirá en la instalación de detectores de humo y elevación de temperatura, detector de monóxido de carbono, todos ellos convenientemente distribuidos a fin de que activen un sistema de alarma mediante avisos sonoros, visuales o través de central vigilada.

También se instalarán pulsadores manuales distribuidos por el área del garaje, que activen igualmente el sistema de avisos.

Columna seca.- Se instalará columna seca en

aparcamientos o garajes de más de tres plantas bajo rasante, o bien más de cuatro sobre rasante, con salida en todas sus plantas.

Alumbrado de Emergencia.- Dispondrán de alumbrado de emergencia todos los garajes de las categorías 2.^a y 3.^a. El alumbrado se instalará tanto en espacios de aparcamiento como en pasillos, escaleras, vestíbulos y salidas.

La instalación de alumbrado de emergencia deberá mantener, al menos una hora, un nivel de iluminación suficiente para permitir la evacuación del garaje.

Señalización.- En los garajes de las categorías 2.^a y 3.^a se deberán señalar los siguientes elementos: salidas de vehículos y de personas, número de planta, ascensores, elementos de protección como extintores, bocas de incendio, pulsadores de alarma, interruptores de alumbrado convencional, interruptores de ventilación forzada, estos tres últimos con señalización luminosa, etc.

Artículo 7.- Autorización de funcionamiento de garajes.

Para la puesta en funcionamiento de los garajes, se exigirán las siguientes autorizaciones municipales:

Garajes Categoría 1.^a. Todas las Clases.- Licencias de primera ocupación.

Garajes Categoría 2.^a. Clases a) y b).- Autorización de funcionamiento. El promotor o propietario solicitará al Ayuntamiento esta autorización acompañando un certificado técnico sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Garajes Categoría 2.^a. Clases c) y d) y Categoría 3.^a- Licencia de Apertura.

Artículo 8.- Condiciones complementarias.

El Ayuntamiento de Alhama no autorizará la implantación de vados en la vía pública para accesos a garajes que no reúnan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Todos los usuarios de los garajes tendrán acceso directo a todas las salidas de evacuación del mismo.

En los contratos de compraventa de plazas de aparcamiento, obligatoriamente se indicará el tipo de plaza objeto de transmisión.

Los propietarios de los aparcamientos vendrán obligados de manera ineludible a mantener las instalaciones de forma periódica en toda la vida útil de las mismas.

Artículo 9.- Aparcamiento de minusválidos.

En todos los aparcamientos será obligatorio prever una plaza de 3,5 X 5 m. para minusválidos, por cada 20 plazas.

Artículo 10.- Divisiones interiores de garajes.

Los proyectos de garajes podrán definir las plazas diáfanos o el cierre individualizado de todas o parte de las plazas, cumpliendo, en todo caso, las determinaciones establecidas en la presente Ordenanza.

Para poder cerrar plazas de garaje que en proyecto no tuvieran prevista específicamente esta condición se precisará licencia municipal, para la cual se presentará en el Ayuntamiento certificado de un Técnico competente en el que se acredite el cumplimiento de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Garajes existentes

Para los garajes existentes o en construcción con licencia

municipal, a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se les exigirán los siguientes requisitos:

Garajes Categoría 1ª.- No es exigible una nueva tramitación.

Garajes Categoría 2ª y 3ª Clases a) y b).- Se establece un plazo de 12 meses para que el promotor o propietario solicite la autorización de funcionamiento del garaje, mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, por parte de la Oficina Técnica Municipal se redactará informe sobre las condiciones del mismo referidas a las normas mínimas de seguridad (ventilación e incendios), concediéndose un plazo de 3 meses para adecuar el garaje a estas condiciones, y en caso de no cumplirse las mismas se procederá a impedir el uso del local como garaje.

Garajes Categoría 3ª Clases c) y d).- Se exigirá licencia de apertura, que será solicitada por el promotor o propietario en un plazo máximo de 12 meses, acompañando proyecto técnico del mismo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Rango Legal.

La presente Ordenanza tiene la consideración de norma complementaria y de desarrollo de las Ordenanzas de Uso y Edificación que se recogen en el Plan General de Ordenación de Urbana de Alhama de Murcia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Organismo competente

El órgano municipal competente para la concesión de las licencias de primera ocupación y de apertura, será el Alcalde-Presidente, o en su caso, el Concejales-Delegado de Urbanismo.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

DILIGENCIA: Se pone para hacer constar que la presente Ordenanza fue aprobada Inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal, con fecha 29 de marzo del año 2000.

Alhama de Murcia a 31 de marzo del año 2000, Francisco Menchón Hernández.

DILIGENCIA: Se pone para hacer constar que la presente Ordenanza fue aprobada Definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal, con fecha 27 de septiembre del año 2000.

Alhama de Murcia a 2 de octubre del año 2000.—Francisco Menchón Hernández.

—