

Asunto propuesto: Interpretación del art. 7.9.5.4.10 del PGOU en lo relativo a lo que se considera área inmediata

Servicio solicitante: Servicio Técnico de Urbanismo

Fecha: **Marzo 2026**

INTERPRETACIÓN DEL ART. 7.9.5.4.10 DEL PGOU EN LO RELATIVO A LO QUE SE CONSIDERA ÁREA INMEDIATA

Antecedentes

El artículo 7.9.5.4.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN ÁREAS CONSOLIDADAS U OPERACIONES SINGULARES DE REHABILITACIÓN del PGOU recoge en su primer párrafo lo siguiente:

En el caso de que una Memoria Técnica, aneja al Proyecto, justificara la imposibilidad física o económica de cumplir con la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la propiedad, se deberá adquirir los derechos de aparcamiento para la totalidad de las plazas (descontadas las que se pudieran resolver en la propia edificación) en el área inmediata (que el Ayuntamiento definirá con la flexibilidad adecuada a cada caso). Los derechos de aparcamiento se adquirirán sobre plazas excedentes de la dotación necesaria aneja al uso característico de la parcela donde se localicen.

El concepto “área inmediata” puede generar situaciones de indeterminación o discrecionalidad administrativa, por lo que resulta conveniente establecer un criterio objetivo y verificable que garantice la seguridad jurídica y la aplicación homogénea de la norma.

El objetivo de la regulación es garantizar que las plazas de aparcamiento vinculadas a un uso determinado mantengan una proximidad funcional y operativa respecto al edificio que genera la demanda.

Por tanto, la distancia debe permitir una accesibilidad peatonal razonable, asegurando que las plazas puedan ser utilizadas de forma efectiva por los usuarios del inmueble.

En la planificación urbana y en las políticas de movilidad sostenible se considera generalmente aceptable una distancia peatonal de entre 5 y 10 minutos entre el origen y el destino para servicios asociados a la edificación. Considerando una velocidad media de desplazamiento peatonal de 4–5 km/h, dicha distancia equivale aproximadamente a un radio de 600 a 800 metros.

A efectos de la aplicación del artículo 7.9.5.4.10 del PGOU, se propone interpretar el concepto de “área inmediata” como:

El ámbito territorial situado dentro de un radio máximo de 750 metros de distancia desde el acceso principal del edificio que genera la obligación de dotación de aparcamiento.

Propuesta de acuerdo

En consecuencia, y a efectos de garantizar una aplicación objetiva y homogénea de lo dispuesto en el artículo 7.9.5.4.10 del PGOU, se considera justificado interpretar el concepto de “área inmediata” como el ámbito comprendido dentro de un radio de 750 metros de distancia respecto de la parcela objeto del proyecto.

Este criterio permite compatibilizar el cumplimiento de la dotación de aparcamiento con la realidad física de los tejidos urbanos consolidados, manteniendo al mismo tiempo la funcionalidad de las plazas vinculadas al edificio.