



INSTRUCCIÓN Nº 1/2022. DEL ÁREA DE TERRITORIO Y VIVIENDA.

INSTRUCCIÓN RELATIVA AL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA Y DOTACIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El objeto de esta Instrucción 1/2022 se fundamenta en establecer los criterios interpretativos respecto al cambio de uso de local a vivienda y, además, la aplicación del artículo 58 del vigente Plan General (P.G. 1986), en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento de los edificios existentes, para autorizar dicho cambio.

El establecimiento de dicho criterio interpretativo es resultado del estudio por parte del personal técnico que informa estos expedientes en la Oficina Técnica de la Concejalía de Territorio y Vivienda y los Servicios de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, con el objetivo de fijar un criterio aplicable a todos los supuestos contemplados en las consultas realizadas por técnicos y ciudadanos a los técnicos municipales.

Toda autorización para el cambio de uso de Local a Vivienda conlleva, además del cumplimiento de toda la normativa técnica, legal y sectorial que le sea de aplicación, a justificar en el correspondiente proyecto (entre otros CTE, DC/09, PG, TRLOTUP, Costas, etc.), la dotación al edificio de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda generada.

Para ello se debe tener en cuenta el artículo 58 del vigente Plan General, que es del siguiente tenor literal:

“Art. 58. Dotaciones a prever de plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en áreas de aparcamiento exclusivo serán:

- En edificio para vivienda colectiva de más de seis unidades, una plaza por vivienda. (...)”

En el supuesto de un edificio existente, en el que se pretenda realizar el cambio de uso de un local a vivienda o viviendas, en el que el número de viviendas resultante del cambio de uso fuese mayor de seis unidades, conforme a lo dispuesto en el artículo 58.1 anteriormente citado, se deberá dotar al edificio de plazas de aparcamiento en base a los criterios que siguen.

En este punto conviene definir lo que se entiende por áreas de aparcamiento exclusivo. Dado que el artículo 58 habla de dotaciones de plazas de aparcamiento a prever en el interior del edificio o en áreas de aparcamiento exclusivo, se entiende que el espíritu del Plan General es que dichas plazas den servicio a la vivienda colectiva, resolviéndose en el mismo edificio. Por ello, se definen las áreas de aparcamiento exclusivo de la siguiente forma:

Se entiende por áreas de aparcamiento exclusivo aquellas zonas del interior de la parcela donde se implanta el edificio, destinadas a aparcamiento.

Por todo cuanto antecede, se establecen los siguientes criterios para el cambio de uso de local a vivienda:





El Campello

Ajuntament

1. CRITERIO GENERAL PARA TODOS LOS CASOS. (TODAS LAS CLAVES)

Las plazas de aparcamiento exigidas por el artículo 58, estarán ubicadas en el mismo edificio que albergue al local objeto del cambio de uso, o en el espacio destinado para aparcamiento exclusivo dentro de la parcela en la que el edificio se encuentre ubicado (edificación plurifamiliar abierta).

La imposibilidad de dotar de las plazas de aparcamiento exigidas en las normas urbanísticas y conforme al citado criterio, imposibilitará el cambio de uso de local a vivienda/s.

Lo anterior no obsta para que, mediante los trámites oportunos, se efectúe una modificación del Plan General de Ordenación Urbana o la aprobación de una Ordenanza Municipal que regule la posibilidad de dotar las plazas de aparcamiento exigidas fuera de la parcela en que se encuentre ubicado el edificio.

2. CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN EDIFICIOS EXISTENTES. (CLAVE 11)

El Plan General vigente contempla el uso de vivienda en planta baja en clave 11.

No obstante, en relación a los locales que incorporan altillo, al definir en el art. 65.4 la posibilidad de altillo, solamente lo admite siempre que, sin tener acceso independiente desde el exterior, forme parte del local, ubicado en dicha planta. En consecuencia, cuando se trate de un local con altillo, para que resulte admisible el cambio de uso a vivienda, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá tratarse de un único inmueble con una única referencia catastral.
- No podrá constituirse dos viviendas diferentes en el local y el altillo, ni podrá contar el altillo con salida independiente a los espacios comunes del edificio.
- El altillo no podrá ser objeto de segregación respecto del local, circunstancia que habrá de hacerse constar registralmente.
- La vivienda resultante no podrá superar el fondo edificable.

En relación a las dotaciones de plazas de aparcamiento, en esta clave se pueden distinguir dos situaciones:

1. Edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del P.G. de 1.986:

Dado que en los edificios existentes anteriores al vigente P.G. no era de aplicación su artículo 58, puede darse la circunstancia de que existan edificios de más de 6 viviendas sin dotación de plazas de aparcamiento, por lo que, en este caso, se deberá dotar de una plaza de aparcamiento por cada vivienda nueva que se genere, de acuerdo con el criterio general.

2. Edificios existentes con posterioridad a la entrada en vigor del P.G. de 1.986:

En los edificios en los que originalmente existiesen menos de 6 viviendas y el





El Campello

Ajuntament

cambio de uso generase una o más viviendas, se estará obligado a dotar de tantas plazas de aparcamiento como viviendas totales existan finalmente en el edificio tras el cambio de uso, de acuerdo con el criterio general.

3. CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN EDIFICIOS EXISTENTES. (CLAVE 14)

El Plan General vigente contempla el uso de vivienda en planta baja en Clave 14.

No obstante, el cambio de uso de local a vivienda estará condicionado a que el edificio no haya agotado la edificabilidad de 1 m²/m² destinado a vivienda, ni el número de plantas máximo permitido, en cuyo caso, el cambio de uso NO podrá ser autorizado.

4. CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN EDIFICIOS EXISTENTES. (CLAVE 15b)

La subzona de Clave 15b comprende un conjunto de superficies urbanizadas y edificadas, con tipo de ordenación específica, sin que sea posible remitirse, para su regulación, a planeamiento alguno.

En esta clave se pueden distinguir dos áreas de afección:

1. Ámbito de la Playa de Muchavista comprendido entre los términos municipales de Alicante, San Juan, línea de Z.M.T. y Río Seco:

En esta zona y para aquellos edificios anteriores a la aprobación del P.G. vigente cuya edificabilidad con destino a vivienda esté por debajo de 1 m²/m², Sí podrá autorizarse el cambio de uso, por asimilación con la Clave 14 de acuerdo con lo establecido en el artículo 166.2 del vigente P.G.

2. Resto de suelos calificados como 15b:

En el resto de suelos y para esta subclave NO se autoriza el cambio de uso de local a vivienda, dado que ello implicaría un aumento de densidad, tal y como contempla el art. 166.2 del vigente P.G.

5. CAMBIO DE USO DE LOCAL A APARTAMENTOS TURÍSTICOS O VIVIENDA TURÍSTICA. (TODAS LAS CLAVES)

Para poder usar un local como apartamento turístico o vivienda turística, se requiere previamente el cambio de uso de local a vivienda, adecuando dicha vivienda a la normativa de habitabilidad vigente y a los requisitos técnicos que la normativa de turismo exija, previa dotación de aparcamiento, si ello es necesario conforme a la presente instrucción de interpretación del PG vigente.

En El Campello.
El Alcalde-Presidente
Fdo.: Juan José Berenguer Alcobendas.

Ajuntament El Campello

C/ Alcalde Oncina Giner, 7, El Campello. 03560 Alacant/Alicante. Tfno. 965637200. Fax: 965632982



Cód. Validación: 5A97513RQFGLX9TGT9SZQY95 | Verificación: <https://elcampello.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3