



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600005032

20 ABR 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1587/12

Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta

Ayuntamiento de Zaragoza

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

LO1502973 / O00015520

ASUNTO: Sugerencia relativa a cumplimiento de la normativa en materia de seguridad por el uso de aparcamiento privado

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En dicho escrito de queja se hacía alusión a lo siguiente:

«El 15/02/2024 se procedió a presentar denuncia ante el departamento de disciplina urbanística por haberse modificado el proyecto del garaje y anulado el paso hacia la escalera de salida y al ascensor en la planta sótano-3 del garaje del edificio sito en la calle (...) de Zaragoza, lo cual genera un peligro real para la seguridad de las personas usuarias del garaje.

Girada la visita del técnico del departamento de urbanismo, confirmó que efectivamente la pintura actual de las plazas no se corresponde con lo reflejado en los planos anteriores a la concesión de la licencia, que no existe el paso mínimo para la salida peatonal del garaje por la escalera y que no se han realizado las medidas de protección contra incendios aprobadas en el expte. 336288/1985 (...).



A pesar del informe del técnico municipal, el ayuntamiento no ha tomado ninguna medida para que se subsane (...) que la modificación parece que se realizó hace tiempo y no se puede precisar cuándo ha sido modificada y anulada la salida de emergencia sin entrar en la no ejecución de la instalación de incendios. Semejante infracción pone en peligro la vida de los usuarios del garaje en caso de un incendio por estar bloqueada la salida hacia la escalera de evacuación»

SEGUNDO.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse por la Institución al Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja. Al respecto, la entidad local ha informado de lo que expresa a continuación:

«En expediente 12760/2024 y mediante resolución del Gerente de Urbanismo de 19/06/2024 se informó a D. (...) que “...respecto de la denuncia formulada por presunta infracción urbanística por alteración de pintura en garaje que impide la evacuación en C/ Illueca 1 esquina con Av. San José 70 [...] no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad...” atendiendo al contenido del informe del Servicio de Inspección Urbanística de fecha 29/05/2024 y al que se refiere la solicitud de información formulada por el Justicia.

Posteriormente, en expediente 74892/2024 (al que se une el expediente 19570/2025) se dio contestación a las alegaciones formuladas por D. José Antonio Moriano Pina, mediante escritos de 23/10/2024 y 11/03/2025, a través de la resolución del Gerente de Urbanismo de 10/04/2025 y cuyo punto primero se transcribe a continuación.

Informar a (...) respecto de la denuncia formulada por presunta infracción urbanística por alteración de la distribución de las plazas de aparcamiento del garaje situado en la planta - 3 en Illueca 1 que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad (...) en relación a su solicitud de que se mantenga el lapso entre las plazas 77 y 53 del sótano -3 de la calle Illueca nº 1 de acuerdo con la siguiente motivación. Se mantiene la resolución del Gerente de Urbanismo de fecha 19/06/2024 recaída en el expediente (...). De acuerdo con la parte solicitante se constata que la plaza nº 51 no fue eliminada y por tanto la plaza nº 53 se mantiene en una posición diferente a la contenida en el plano de julio de 1979. Por tanto puede presumirse que desde el año 1979 se ha conculcado la licencia de instalación otorgada por el órgano M.I. Alcaldía- Presidencia de fecha 15-06-1990 y dicho incumplimiento está prescrito. En definitiva la solución al problema deriva de que la Comunidad de Propietarios adquiera las plazas 77 y/o 53, y el



JUSTICIA DE ARAGÓN

Ayuntamiento no está en disposición de realizar tal operación al tratarse de una cuestión civil».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En el escrito de queja se indica que el promotor de la misma presentó una denuncia ante el Ayuntamiento de Zaragoza como consecuencia de la modificación que se habría llevado a cabo del proyecto de garaje sito en el sótano 3 de edificio de esta ciudad. En este sentido, alega que se habría anulado el paso hacia la escalera de salida del garaje y acceso al ascensor, lo cual generaría un riesgo para la seguridad en caso de incendio.

A estos efectos, el promotor de la queja ha aportado resolución dictada por el Gerente de Urbanismo de fecha 19 de junio de 2024 en la que se expresa lo siguiente:

«Informar a (...) respecto de la denuncia formulada por presunta infracción urbanística por alteración de pintura en garaje que impide la evacuación en C/ (...) que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad dado que el Servicio de Inspección Urbanística con fecha 29 de mayo de 2024 manifestó lo siguiente:

A la vista de la solicitud presentada de fecha 24 de febrero de 2024, se denuncia la situación irregular del marcado de las líneas de las plazas de garaje, concretamente las que delimita las plazas nº 77 y nº 53 del sótano -3 de dicho garaje, porque hace unos años se modificó la delimitación de las mismas, no realizándose conforme a la licencia de instalación expte. 1497/t979

Realizada visita de inspección al estacionamiento del emplazamiento de referencia nos encontramos con que la pintura del garaje tiene muchos años, desconociendo si lo que esta marcado ahora se corresponde con lo original y que no existe un paso mínimo para la salida peatonal del garaje por esa escalera.

En la licencia de instalación existen: Planos visados de fecha 2 de enero de 1979 y otros de fecha julio de 1979 que modifican a los iniciales, por lo que entendemos que los planos válidos son los de fecha más reciente y anterior a la concesión a la licencia. Se adjunta plano de julio de 1979 donde se ha grafiado en color naranja lo que hay aproximadamente en realidad.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Como puede verse las plazas 77 y 53 a fecha de hoy no se corresponden con lo reflejado en los planos visados de 2 de enero de 1979, ni a los posteriores de julio de 1979. En dichos planos de julio de 1979 se eliminaba la plaza 51 para desplazar las plazas 52 y 53 a la izquierda y se recortaba la 77, dejando paso peatonal entre las plazas 53 y 77.

Respecto a las medidas de protección contra incendios aprobadas en el expte. 336288/1985 se observa que no se han realizado».

Del mismo modo, ha adjuntado Resolución del Gerente de Urbanismo de 10 de abril de 2025 en la que se resuelve lo siguiente:

«Informar a (...) en relación a su solicitud de que se mantenga el paso entre las plazas 77 y 53 del sótano -3 de la calle Illueca n.º 1 de acuerdo con la siguiente motivación.

Se mantiene la resolución del Gerente de Urbanismo de fecha 19/06/2024 recaída en el expediente (...). De acuerdo con la parte solicitante se constata que la plaza n.º 51 no fue eliminada y por tanto la plaza n.º 53 se mantiene en una posición diferente a la contenida en el plazo de julio de 1979.

Por tanto puede presumirse que desde el año 1979 se ha conculcado la licencia de instalación otorgada por el órgano M.I. Alcaldía-Presidentencia de fecha 15-061990 y dicho incumplimiento está prescrito.

En definitiva la solución al problema deriva de que la Comunidad de Propietarios adquiera las plazas 77 y/o 53, y el Ayuntamiento no está en disposición de realizar tal operación al tratarse de una cuestión civil».

Como también consta que ha aportado Resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 13 de junio de 1990 en la que, relación con el Expediente n.º 1497/79, consta lo siguiente:

«Dada cuenta del presente expediente, el Sr. Gerente acuerda proponer la concesión de licencia de instalación para aparcamiento privado sito en C/ (...) solicitada por la comunidad de propietarios.

La calificación de la actividad derivada de los diferentes informes técnicos es la siguiente:

1º Naturaleza de la actividad: Molesta y peligrosa.

2º.- Causas concretas: Ruidos, gases y líquidos inflamables



JUSTICIA DE ARAGÓN

3º.- *Medidas correctoras: la indicada en el proyecto presentado se considera aceptable.*

4º.- *Emplazamiento: Zona 6, intensiva ensanche, sótanos 1,2 y 3.*

Según los informes de los diferentes servicios municipales deberán imponerse en la licencia municipal las siguientes condiciones: -La instalación deberá hacerse conforme al proyecto presentado que obra en el expediente».

SEGUNDA.- Toda edificación debe cumplir unos requisitos mínimos de seguridad en cuanto a la prevención de incendios.

En este sentido, el vigente Código Técnico de Edificación (Real Decreto 414/2006, de 17 de marzo), es el marco normativo que establece las exigencias básicas que deben mantener los edificios en relación con las condiciones de seguridad y habitabilidad.

Así, el artículo 11 del citado Código recoge unas obligaciones básicas de seguridad en caso de incendio, haciendo mención a lo siguiente:

«11.3. Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para facilitar que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad;

11.4. Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes».

Esta normativa incluye el Documento Básico SI relativo a «seguridad en caso de incendio», que establece las reglas y los procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

En cualquier caso, dada la fecha en la que fue conferida la licencia de instalación, cabría también hacer mención al Real Decreto 1650/1977, de 10 de junio, sobre normativa de la edificación, que establecía que las Normas Básicas de la Edificación (NBE), entonces vigente, así como el Real Decreto 2059/1981, de 10 de abril, por el que se aprobó la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/81, con el objetivo de establecer unas condiciones generales para la prevención y protección contra incendios que debían cumplir los edificios. Sin perjuicio del resto de normativa posterior en materia de seguridad e incendios que resultase obligatoria.



Por su parte, debería igualmente observarse lo dispuesto en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y en el que se regulan las condiciones y los requisitos exigibles en relación con el diseño, instalación, aplicación, mantenimiento e inspección de los equipos, sistemas y componentes que conforman las instalaciones de protección activa contra incendios.

Junto a ello, hay que referirse a la Ordenanza de Zaragoza para la Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes, aprobada por el Pleno el 3 de septiembre de 1983, cuyo artículo 1 dispone que *«se entenderá por estacionamiento, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, construido en orden al cumplimiento del apartado 4.4 de las vigentes Ordenanzas Generales de Edificación del término municipal de Zaragoza, cuya actividad se desarrolle en régimen de Comunidad de Propietarios con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos, entendiéndose por tales todos los edificios de las mismas características un radio de 200 metros»*.

Pues bien, los artículos 20 y 21 de referida Ordenanza de Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes, regulan los accesos al aparcamiento para peatones. De tal forma que los accesos pueden ser por escalera o rampa (y completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores). Además, deben ser independientes del acceso de los vehículos y tendrán como mínimo un metro de anchura, respondiendo en sus características constructivas a las Ordenanzas de Edificación. Por su parte, en cuanto a la consideración de estos accesos como vías de evacuación, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

A estos efectos, la Ordenanza de Protección de Incendios en vigor, fue aprobada definitivamente el 23 de diciembre de 2010 y, aunque su disposición transitoria segunda refiere que debe estarse a la normativa aplicable en la fecha de la concesión de la licencia correspondiente, también añade *«salvo que se hayan realizado modificaciones sustanciales que empeoren las condiciones de seguridad, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza»*.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Con todo ello, cabe destacar que la Resolución dictada por la Gerencia de Urbanismo de fecha 19 de junio de 2024, reproducida en el apartado anterior, indica lo siguiente: *«respecto a las medidas de protección contra incendios aprobadas en el expte. 336288/1985 se observa que no se han realizado»*.

TERCERA.- Dicho lo cual, esta Institución no puede pronunciarse sobre las circunstancias concretas concurrentes en este asunto, al carecer de todos los datos probatorios necesarios al respecto. En cualquier caso, es evidente que la utilización continuada del garaje privado exige que se cumpla con la normativa aplicable para continuar con dicho uso (incluida la norma sobre protección de incendios) y, por ende, con las condiciones establecidas por la Administración competente para la autorización de dicho uso cuando sigan siendo acordes a la legislación que resulte de aplicación.

Y es que en este supuesto no se discute propiamente la autorización por la ejecución, en su día, de las obras de acondicionamiento del local, sino por el uso continuado en el tiempo del garaje privado, lo que requeriría que se cumpla con la normativa que resulte exigible en todo momento mientras se esté desarrollando la actividad y, fundamentalmente, en lo que se refiere a las condiciones exigibles en materia de seguridad.

En consecuencia, estándose ante una actividad de «tracto continuo», y como tal, siempre sujeta a controles de legalidad y garantías de adecuado uso o funcionamiento, procede seguir con la labor continuada de supervisión y vigilancia por parte de la Administración con estos fines.

Así las cosas, a la cuestión debatida no afectaría, en principio, el tema de la prescripción y sus plazos.

Dicho todo lo cual, se considera conveniente dictar Sugerencia en los términos que seguidamente se especifican.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente **SUGERIR** al Ayuntamiento de Zaragoza:



JUSTICIA DE ARAGÓN

ÚNICA.- Que valore proceder al ejercicio de las potestades legales a fin de garantizar que el uso del aparcamiento privado, objeto de queja, cumple con la normativa exigible, incluidas las prescripciones legales en materia protección de incendios.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 16 de abril de 2026



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**