

ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LA EXIGENCIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las Normas Transitorias de Planeamiento aprobadas definitivamente con fecha del día 15 de marzo de 2007, publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha del día 4 de mayo de 2007, obligan con carácter general a la provisión de una dotación mínima de:

- En la Zona1: una plaza de aparcamiento de vehículos por vivienda para las nuevas edificaciones y obras de reforma integral de la edificación existente, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 8.1.16.
- En la Zona 2: una dotación de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables de acuerdo al artículo 8.2.12.

Dada la estructura de propiedad de los solares de la Zona 1, mayoritariamente coincidente con el Casco urbano, la normativa actual plantea graves problemas para el cumplimiento de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

Dada la superficie media de las parcelas del casco (Zona 1) se plantean grandes dificultades para la ejecución de dichas plazas en planta baja e inferiores a la baja.

Sin embargo, uno de los problemas de los cascos tradicionales, es precisamente la necesidad de espacios para el aparcamiento de vehículos en el espacio privado y público, por lo que, la exención a los privados de esta obligación, implicaría a corto plazo fortísimas inversiones públicas para dotar al casco urbano tradicional de estas plazas, teniendo en cuenta que, al tratarse de suelo urbano consolidado, no es factible obtener a través de cesiones resultantes de desarrollos sistemáticos suelo destinado a estas reservas de aparcamiento.

La Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 del 17 de julio, regula las determinaciones sobre redes públicas locales, en el artículo 36.6.c establece la reserva y las condiciones de la dotación mínima para aparcamientos en ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.

La propia Ley, añade que los estándares definidos en el 36.6.c sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

Es decir, la propia Ley enmarca el problema planteado en el Municipio, y por lo tanto, faculta a los Ayuntamientos para, mediante Ordenanza Municipal regular de modo autónomo la exigencia de plazas de aparcamiento. Establece la exigencia de plazas de aparcamiento con carácter general, lo cual, impediría exonerar a unos determinados solares frente a otros, siempre que estuvieren incluidos en ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución y, apoya lo anterior, el hecho de que, las plazas de aparcamiento, deban también con carácter general suplirse en otro lugar.

Con estos antecedentes, la presente Ordenanza, completando las determinaciones de las Normas Transitorias, recientemente aprobado, precisa y regula fundamentalmente, la forma y modo de suplir las plazas de aparcamiento exigibles conforme a Plan, en otro lugar diferente, o bien, las aportaciones económicas de los promotores, por plaza, al objeto de financiar aparcamientos públicos al servicio de los ámbitos o zonas afectados por la presente Ordenanza.

ORDENANZA REGULADORA

ARTICULADO

Artículo 1º. FUNDAMENTO Y OBJETIVOS.

La presente Ordenanza Municipal, se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 9/2001 del 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, artículos 36 y 32, y tiene como objetivo, completar las determinaciones contenidas en el Planeamiento Urbanístico sobre la exigencia de plazas de aparcamiento, al servicio de edificios de nueva construcción, en determinados solares incluidos en suelo urbano consolidado, con el fin de regular de modo preciso, la posible sustitución de las obligaciones de dotación de plazas en la propia parcela privada de actuación, mediante aportación de plazas en otros solares o edificios, en áreas del suelo urbano consolidado calificado con la Ordenanza Zona 1.

Artículo 2º. AMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.

La presente Ordenanza será de aplicación a:

- Obras de nueva planta o reforma mayor de edificios existentes, situados sobre solares y parcelas de suelo urbano consolidado, que se encuentren ubicados en el ámbito físico señalado en el plano anexo calificados con la:

- Ordenanza Zona 1

Artículo 3º. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

3.1. OBLIGACIÓN DE DOTACIÓN DE PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA.

La presente Ordenanza, tiene como objeto completar las determinaciones de las Normas Transitorias vigentes en el Municipio, en la Zona 1 (Casco Antiguo) la cual establece la obligación de dotar con una plaza de aparcamiento de vehículo por cada vivienda en las actuaciones de:

- Edificación de nueva planta.
- Reforma integral de edificación existente.

Las plazas de aparcamiento deberán localizarse en el interior de la parcela privada en:

- Las plantas inferiores a la baja.
- La planta baja.

3.2. EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE DOTACIÓN DE PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA.

Se exime de la obligación de disponer plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por lo siguientes motivos:

- A. Aquellas en las que se justifique suficientemente la imposibilidad de la ejecución de las plazas por motivos de maniobrabilidad o de imposibilidad de acceso.
- B. Aquellas en las que se justifique suficientemente la inadecuación de la ejecución de las plazas en relación a las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes.

Los citados motivos deben justificarse respecto de la planta baja y respecto de plantas inferiores a la baja.

3.3. CONDICIONES PARA LA SUFICIENCIA DE LA JUSTIFICACIÓN PARA LA EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE DOTAR DE PLAZA DE APARCAMIENTO EN LA ZONA 1.

Se entiende como justificación suficiente aquella que acredite como inviables para la construcción de plazas de aparcamiento respecto de la planta baja e inferiores a la baja las siguientes condiciones:

- A. Las condiciones geométricas de la parcela en función de su tamaño, superficie, forma, etc...
- B. Las condiciones de la vía de acceso en función de las condiciones físicas del mismo: pendiente del viario, ancho del viario, la inseguridad vial, etc...
- C. La utilización de medios mecánicos específicos para la optimización del espacio en garajes como plataformas elevadoras, giratorias, etc...

3.4.1. SUPUESTOS SUSTITUTORIOS DE LA OBLIGACIÓN DE LOCALIZAR LA PLAZA DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA PRIVADA.

3.4.1 En el caso de estar justificada la imposibilidad de la construcción de la totalidad de las plazas de aparcamiento en la planta baja e inferiores a la baja procederán los supuestos sustitutorios para el cumplimiento de dotación mínima de aparcamiento por vivienda en la parcela de la promoción siempre que la justificación requerida no sea suficiente por:

- A. No considerar medios mecánicos específicos para la optimización del espacio en garajes como plataformas elevadoras, giratorias, etc...
- B. La justificación sea por motivos de inviabilidad técnica de la promoción residencial en relación a las dimensiones de la parcela y de la manzana, en especial, en el caso de las obras de reforma integral cuando esta obligación implique la demolición del edificio.

3.4.2. En el caso de estar justificada la imposibilidad de la construcción de las plazas de aparcamiento en las plantas inferiores a la baja pero no en la baja, procederán los supuestos sustitutorios para el cumplimiento de dotación mínima de aparcamiento por vivienda en planta baja cuando no se posible su construcción porque se den alguna de las siguientes limitaciones:

- A. Cuando la longitud del frente de la parcela a la vía pública por donde se produce el acceso a las plazas:
 - 1. Sea igual o inferior a los 12 m. En estos casos sólo se podrá producir el acceso a las plazas por un único acceso común.

2. Sea superior a los 12 m. En estos casos el frente de parcela destinado al acceso de vehículos no podrá ser mayor del 30% de la longitud de la misma.
- B. En cualquier caso, cuando la planta baja se destine principalmente al uso comercial.

Artículo 4º. SUSTITUCIÓN A INSTANCIA DE PARTE DE LA EXIGENCIA DE EJECUCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA.

La justificación de la imposibilidad de construcción de las plazas de aparcamiento como se detalla en el artículo anterior se realizará, con carácter previo a la solicitud de licencia, o bien, a la presentación de Proyecto Básico.

En los casos en los que procedan los supuestos sustitutorios de la obligación de localizar las plazas de aparcamiento en la parcela privada en la que se ubica la vivienda procederá a la SUSTITUCIÓN MEDIANTE VINCULACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EXISTENTES O DE FUTURA CONSTRUCCIÓN EN OTRO EDIFICIO O PARCELA PRIVADA QUE SE SITUÉ EN UN RADIO DE 300 m.

El promotor de forma previa o junto a la solicitud de licencia urbanística justificará el supuesto sustitutorio oportuno y solicitará al Ayuntamiento resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento.

La solicitud del interesado, deberá ser motivada, acompañando todos aquellos documentos justificativos de imposibilidad técnica, o especial dificultad técnica de la ejecución de las plazas establecidas.

Artículo 5º. SUSTITUCIÓN MEDIANTE VINCULACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EXISTENTES O DE FUTURA CONSTRUCCIÓN:

Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución establecidos en el artículo 4º de la presente Ordenanza, podrán optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por la dotación de plazas en otro lugar, siempre que, se observen los siguientes requisitos:

- 5.1. Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en parcelas o solares, sitios en idéntica zona de suelo urbano que la del solar donde se pretenda edificar (Zona 1).
- 5.2. Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte del interesado:

- A. Que, el edificio donde se ubique la plaza de aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto a sus propias viviendas o locales comerciales, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.
- B. Ostentar la titularidad dominical de la plaza.
- C. Aportar en el momento de la solicitud de licencia urbanística de la vivienda copia de la escritura pública o nota simple de la plaza de aparcamiento en la que aparecerá una nota informativa que indique la vivienda respecto de la cual se da por cumplida la obligación de dotar de plaza de aparcamiento. No podrá destinarse al cumplimiento de la obligación plazas en cuya escritura conste la citada nota informativa respecto de viviendas distintas.
- D. En el caso de que en el momento de la solicitud de la licencia urbanística no sea posible aportar la copia de las escrituras de la plazas, el promotor deberá presentar un aval bancario por la cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 euros) por cada plaza exigida en el Planeamiento.

En el caso de que el promotor entregara la copia de la escritura de la plaza de garaje o aparcamiento requerida en el momento de la solicitud de licencia de primera ocupación procederá la resolución municipal que conlleve devolución del aval; en el caso contrario, el Ayuntamiento ejecutará el aval entregado, en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración actuante, y, al objeto de financiación de Proyectos de iniciativa pública, de dotación de plazas de aparcamiento de titularidad pública en el suelo urbano consolidado.

Las cantidades que, en tal concepto, ingrese el Ayuntamiento, tendrán el carácter de ingresos extraordinarios y finalistas, debiendo destinarse a la financiación de Proyectos de Aparcamiento Público.

La cuota correspondiente al aval establecida en la presente Ordenanza, y salvo modificación de la misma, se actualizará año a año, de forma automática, mediante la aplicación del INDICE DE PRECIOS AL CONSUMO, GRUPO EDIFICACIÓN, EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la Entrada en vigor de la presente ordenanza, continuarán tramitándose conforme a la normativa vigente a la fecha de incoación de los mismos.

No obstante, en aquellos Proyectos que, independientemente de la normativa aplicable a la fecha de solicitud de licencia, se adapten a las determinaciones de las Normas Transitorias, aprobadas definitivamente con fecha del día 15 de marzo de 2007, publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha del día 4 de mayo de 2007, será de aplicación la presente Ordenanza a instancia de parte interesada.

NOTA:

- Ordenanza aprobada en Pleno de 02 de agosto de 2007 y publicada BOCM N° 255 de 26 de octubre de 2007.