



ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LA EXIGENCIA DE PLAZAS DE GARAJE, APARCAMIENTO EN EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, TIPOLOGÍA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, EN ZONAS DEL CASCO URBANO CONSOLIDADO.-

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid el 30 de julio de 1985, y publicadas en el B.O.C.M. de 30 de enero de 1986, y en el B.O.E. de 18 de marzo de 1986, carecen de una norma clara y precisa sobre la exigencia de plazas de aparcamiento en el casco urbano.

En la nueva ordenanza urbanística municipal de condiciones estéticas y de la edificación se establece la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 100 m² construidos.

Dada la estructura de propiedad de los solares del casco, la normativa actual, plantea a juicio de los técnicos graves problemas para el cumplimiento de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento. Ello se plantea por el hecho de que, los solares del casco, por su superficie media, plantean grandes dificultades para la ejecución de dichas plazas en planta sótano.

Valga como ejemplo, un solar de 180 m², sobre el que se construyen, en planta baja dos locales, de 90 m², y en las plantas superiores, cuatro viviendas. De acuerdo a la normativa, el número mínimo de plazas de garaje, serían de seis. Teniendo en cuenta que, una plaza de garaje consume al menos 24 m² de suelo, a lo que ha de añadirse vías de circulación y rampas de acceso, en función de la morfología del solar, es muy posible que físicamente sea imposible su ejecución, por lo que, el promotor se vería obligado a consumir la planta comercial para dicho uso, con unas graves consecuencias, pues, de un lado, el coste de promoción al inutilizar la planta comercial, repercutiría sobre las viviendas, y, por otro lado, se produciría un empobrecimiento comercial del casco, y una elevación por consiguiente del precio de los locales comerciales que pudieren realizarse.



Dicho lo anterior, sin embargo, uno de los problemas de los cascos tradicionales, es precisamente la necesidad de aparcamientos, por lo que, la exoneración 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, es imposible obtener a través de cesiones resultantes de desarrollos sistemáticos, suelo destinado a estas reservas de aparcamiento.

La nueva Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 del 17 de julio, regula la obligación en sede de determinaciones sobre redes públicas, al establecer el artículo 36 que: Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso, todo ello referido a los nuevos sectores y unidades de ejecución.

Sin embargo la propia Ley, añade que, los estándares del apartado anterior 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 requerimiento 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 garaje aparcamiento. Establece la exigencia de plazas de garaje aparcamiento con carácter general, lo cual, impediría exonerar a unos determinados solares frente a otros, siempre que estuvieren incluidos en unidades o sectores 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 del Planeamiento vigente, 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.



Artículo 1. 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 la legislación y el planeamiento vigente, y en las ordenanzas sobre la exigencia de plazas de garaje aparcamiento, al servicio de edificios de nueva construcción, en determinados solares incluidos en casco 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, o mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de una cantidad determinada, para la finalidad de sufragar los proyectos públicos de ejecución de plazas de aparcamiento al servicio de las zonas y áreas de casco urbano tradicional.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la ordenanza.

La presente Ordenanza será de aplicación a las obras de nueva planta o reforma mayor de edificios existentes, situados sobre solares y parcelas de suelo urbano consolidado, calificados en uso y tipología residencial multifamiliar, en los ámbitos de las ordenanzas Casco Urbano 2 (CU-2) y Casco Urbano 3 (CU-3).

Artículo 3. Condiciones dimensionales.

1. Los garajes deberán disponer de un espacio horizontal de acceso que cumpla con el Código Técnico en su Documento Básico de Seguridad de Utilización o normativa que la sustituya.
2. A efectos de cómputo de plazas de aparcamiento, se considerará que cada plaza de aparcamiento más su correspondiente espacio de acceso en el interior de los garajes, equivale a 25 m² por vehículo. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2'30 metros por 4'80 metros.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones fijadas en los gráficos siguientes, en función del sistema de distribución de plazas empleado.
4. Los viales de distribución, para un solo sentido, serán:
 - Para aparcamiento en línea o batería oblicua, ancho > 2'80 metros libre.
 - Para aparcamiento en batería (90°), ancho > 4'50 metros libre.
5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 18%, y las rampas en curva la del 16%, medidas en el eje del vial. El ancho mínimo será de 3 metros, con el sobrecancho



necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.

Artículo 4. Otras autorizaciones.

Todo espacio edificado destinado a garaje aparcamiento para 5 vehículos o con una superficie de 100 m² útiles, deberá disponer de Licencia de Actividad Calificada.

Artículo 5. Normativa urbanística de aplicación.

La presente ordenanza, tiene como objeto completar la determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes, y que a efectos de aplicación de la presente Ordenanza respecto del uso y tipología residencial multifamiliar, establece un mínimo obligatorio de aparcamiento, sólo en planta sótano y Espacio Libre Privado de una plaza por vivienda, o cada 100 m², aplicable también a usos no residenciales privados.

Artículo 6. Casos de exención.

Se establecen los siguientes casos de exención de construcción de plazas de aparcamiento:

Exención total:

- aquellas cuyo lindero frontal será inferior a 6 metros,
- aquellas cuya superficie sea inferior a 150 m².

Exención parcial:

- aquellas en cuyo fondo de parcela sea inferior a 12 metros
- aquellas cuyo lindero frontal será inferior a 10 metros,
- aquellas cuya superficie sea inferior a 250 m².
- Se deberá adquirir, al menos, el 50% de la dotación exigida.

Estas excepciones sólo se aplicarán a las parcelas de estas características anteriores a la fecha de entrada en vigor de las NNSS.

Artículo 7. Sustitución a instancia de parte de la exigencia de ejecución de plazas de garaje aparcamiento en parcela privada.

Cuando el promotor de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo antes citado, venga obligado a la dotación de plazas de garaje aparcamiento en la propia parcela



podrá justificar la imposibilidad o especial dificultad técnica o económica de ejecución de las plazas de aparcamiento, considerando su ejecución exclusivamente en planta sótano.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia, o bien, junto a la presentación del proyecto básico, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por, su ubicación en otro edificio o solar, o por el pago al Ayuntamiento del canon establecido para sufragar los costes de ejecución de aparcamientos públicos al servicio del casco, en la forma que se determina en los artículos siguientes.

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

No obstante, dicha justificación no será necesaria cuando, del propio proyecto básico de solicitud de la licencia o autorización urbanística, se deduzca la imposibilidad material de ubicación de las plazas en planta sótano.

Artículo 8. Sustitución mediante vinculación de plazas de garaje aparcamiento existentes o de futura construcción.

Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución establecidos en el artículo anterior 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:

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.
2. Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte del interesado:
 - Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-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.
 - Ostentar la titularidad dominical de la plaza.
 - Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, la plaza en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad, y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada.



En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia para la ejecución de la edificación proyectada, sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad, de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca, sobre la que se asignan las plazas.

Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuadas, haya sido precisamente el del plaza de garaje.

No obstante, se admitirá la anotación como expresa carga urbanística, de la vinculación sobre finca registral, sobre la que no obre inscrito edificio alguno, siempre que, en éste último caso, exista en el Ayuntamiento, solicitud de licencia urbanística de obra mayor, que contemple la ejecución de garajes aparcamientos, en número que posibilite el cumplimiento de la carga.

Artículo 9. Sustitución mediante aportación de cuotas destinadas a la financiación de proyectos de aparcamiento públicos.

Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución establecidos en el artículo 7º de la presente ordenanza, podrán optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8º, por el ingreso en arcas Municipales, de la cantidad de OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (8.232 €.) por cada plaza exigida y no ejecutada, en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración, y al objeto de financiación de proyectos de iniciativa pública de dotación de plazas de garaje al servicio del casco urbano.

Los ingresos que en tal concepto ingrese el Ayuntamiento, deberán destinarse a la financiación de proyectos de aparcamiento público.

La cuota de financiación establecida en la presente Ordenanza, y salvo modificación de la misma, se actualizará año a año, de forma automática, mediante la aplicación de 24 m2 de plaza por el PRECIO DE REFERENCIA QUE SE ESTABLEZCA PARA GARAJE APARCAMIENTO en la ordenanza fiscal de Tasa por Tramitación de Licencia Urbanística. En su defecto, será incrementada por aplicación del IPC general de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

1. El titular de la licencia será responsable del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente Ordenanza.
2. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza se considerará infracción susceptible de sanción de conformidad con lo establecido por el Título XI de la



Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, en concreto los artículos 139 a 141.

3. La prescripción de las infracciones se regulará según el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Régimen Local.

DISPOSICIONES FINALES.-

Primera. La presente ordenanza, una vez aprobada por el Pleno del Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la ley 11/1999, de 21 de abril, y la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, entrará en vigor a los quince días contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Segunda. Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango regulen las materias contenidas en la presente ordenanza, en cuanto se opongan o contradigan el contenido de la misma.

Tercera. Para todo aquello no dispuesto expresamente en los artículos de la presente Ordenanza y que sea de aplicación a la materia, se aplicarán como normas supletorias las leyes vigentes de la Comunidad de Madrid y las Normas Subsidiarias del Municipio.