

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

50

CIEMPOZUELOS

URBANISMO

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de julio de 2020, procedió a la aprobación inicial de la segunda modificación del texto de la ordenanza reguladora de las plazas de aparcamiento en el suelo urbano del municipio.

No habiendo sido formulada reclamación alguna, el acuerdo indicado ha quedado elevado automáticamente como definitivamente adoptado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A continuación se transcribe el texto íntegro de la versión actualizada de la citada ordenanza:

“ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos fue aprobado definitivamente para el suelo urbano consolidado con fecha 3 de julio de 2008 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, procediéndose con fecha 14 de marzo de 2009 a la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 62.

En estas Normas Urbanísticas se establece la exigencia, tanto para el uso residencial como del resto de los usos que así lo contemplan en las mismas, de disponer de una cuantía de plazas de aparcamiento en proporción de 1,5 por cada 100 m² construidos, y en cualquier caso, al menos una por cada vivienda.

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, debido fundamentalmente a sus reducidas dimensiones y a su geometría irregular.

Por otro lado, cabe destacar la singularidad del subsuelo de la zona urbana de Ciempozuelos, caracterizado por un elevado nivel de las aguas freáticas y la existencia de minas y cauces de agua subterráneos que en numerosas ocasiones imposibilita la ejecución, mediante soluciones técnicamente factibles, de un segundo sótano en las edificaciones.

Uno de los problemas de los cascos tradicionales, es precisamente la necesidad de aparcamientos, por lo que, liberar de la obligación a los propietarios de suelo, 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 Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 del 17 de julio, regula las determinaciones sobre redes públicas locales, al establecer el artículo 36.6.c) 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 requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

Desde la propia Ley se aborda el problema planteado en el Municipio, y por lo tanto, faculta a los Ayuntamientos para, mediante ordenanza municipal, regular localmente la exigencia de plazas de garaje aparcamiento. De este modo, se puede establecer la exigencia de plazas de garaje aparcamiento con carácter general, lo cual, impediría liberar de la obligación de dotación de plazas de aparcamiento 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.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Fundamento.*—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, con la finalidad de sufragar los proyectos públicos de ejecución de plazas de aparcamiento al servicio de las zonas y áreas de casco urbano tradicional.

Art. 2. *Objeto.*—La presente ordenanza, tiene como objeto completar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, y que establece un mínimo obligatorio de aparcamiento de 1,5 plazas por cada 100 m², y al menos 1 plaza por vivienda, para toda edificación de nueva planta.

Art. 3. *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 con cualquier uso y categoría en los que sea obligatoria la condición de aparcamiento y cambios de uso.

A estos efectos, se consideran como garaje o aparcamiento los espacios destinados a la estancia de vehículos a motor, situados en planta sótano, semisótano y baja de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en espacio interior de parcela apto para este destino, ya sean a cubierto o al aire libre.

Se exceptúan del ámbito de aplicación de la presente ordenanza aquellos solares o parcelas que se destinen a uso dotacional de titularidad municipal y también aquellos edificios o locales ya existentes de uso no residencial en los que se lleven a cabo obras de reforma y acondicionamiento.

TÍTULO II

Régimen jurídico

Capítulo I

Regulación

Art. 4. *Condiciones dimensionales.*

- a) La localización de las plazas de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
- b) Cada plaza de aparcamiento estará delimitada en el pavimento y tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 × 4,50 m, con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera delimitada por uno de sus lados por un muro, el ancho mínimo será de 3 m. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de

pilares u otros obstáculos fijos de hasta 10 cm de la en como máximo el 15 por 100 de la longitud de la plaza.

- c) Se admiten plazas para vehículos pequeños, en proporción de 1 por cada 10, siempre que las mismas tengan una longitud mínima de plaza de 4 m.
- d) Resultará exigible la dotación de plazas grandes de dimensiones $3,50 \times 5$ m, que podrán utilizarse de forma no exclusiva para las dotaciones de personas de movilidad reducida, en proporción de una por cada 30 plazas o fracción superior a 10. Las plazas para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida cumplirán con lo dispuesto por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM, así como el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento Técnico de Desarrollo, o por la normativa vigente que sea de aplicación.
- e) Las plazas de motocicletas, que nunca computarán a los efectos de dotaciones mínimas exigidas en cada zona de ordenanza, tendrán unas dimensiones mínimas de $1,25 \times 2,50$ m.
- f) Las condiciones b), c) y d) anteriores no resultarán exigibles en el caso de garajes pertenecientes a viviendas unifamiliares.
- g) El ancho mínimo de las calles de circulación, no será en ningún caso inferior a 5 m y la altura libre mínima en cada plaza será de 2,30 m, pudiendo reducirse puntualmente en 20 cm dicha altura libre en las calles de circulación y plazas cuando existan vigas descolgadas o instalaciones que resulten necesarias.
- h) Las rampas de acceso a cada planta de garaje, no tendrán pendientes superiores al 15 por 100 en tramos rectos, ni al 12 por 100 en tramos curvos, resultando exigible la existencia de un zaguán de entrada de 4,5 m de profundidad y con una pendiente máxima del 5 por 100 en los garajes pertenecientes a viviendas colectivas, en cualquiera de sus tipologías. Los radios de giro nunca serán inferiores a 6 m.

Art. 5. *Otras autorizaciones.*—Todo espacio edificado destinado a garaje aparcamiento para más de 5 vehículos o con una superficie superior a 100 m² útiles, deberá disponer de Licencia de Actividad Calificada, excepto cuando se localice en una vivienda unifamiliar.

Art. 6. *Casos de exención.*—Se exime de la obligación de disponer plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por los 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 imposibilidad técnica de llevar a cabo la ejecución de las plazas.
- c) 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.

En este sentido, se establecen los siguientes casos de exención de construcción de plazas de aparcamiento en solares y parcelas de titularidad privada:

- a) Exención total:
 - Aquellas cuyo lindero frontal será inferior a 6 metros.
 - Aquellas cuya superficie sea inferior a 150 m².
- b) Exención parcial:
 - Aquellas cuyo fondo de parcela sea inferior a 10 metros.
 - Aquellas cuyo lindero frontal será inferior a 10 metros.
 - Aquellas cuya superficie sea inferior a 250 m².

En los supuestos de exención parcial, se deberá adquirir, al menos, el 50 por 100 de la dotación exigida.

Capítulo II

Procedimiento

Art. 7. *Solicitud a instancia de parte de la sustitución de la exigencia de ejecución de plazas de garaje-aparcamiento en la propia parcela.*—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 de ejecución de las plazas de aparcamiento, considerando su ejecución exclusivamente en planta sótano.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, 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 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 técnica de la ejecución de las plazas establecidas y redactado por técnico competente.

La autorización de la liberación de plazas de garaje en suelo urbano será acordada en Pleno Municipal con el correspondiente informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Capítulo III

Alternativas para las medidas compensatorias

Art. 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 o parcela, 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, situadas en un radio de acción de 400 metros con respecto al solar donde se pretende edificar.
2. Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte del interesado que:
 - El edificio donde se ubiquen las plazas de garaje-aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto a sus propias viviendas o locales comerciales de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo, y sin tener en cuenta las plazas objeto de asignación.
 - Las plazas objeto de asignación cumplen con las condiciones dimensionales del artículo 4 de la presente ordenanza.
 - Se ostenta la titularidad dominical de la plaza.
 - Se vincula 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 de obra para la ejecución de la edificación proyectada, sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad en donde conste 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.

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 las plazas, el promotor deberá presentar un aval bancario por la cantidad equivalente a la cuantía establecida en el artículo 9 de la presente ordenanza para cada una de las plazas.

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 la 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 en el suelo urbano consolidado.

Art. 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 7.º de la presente ordenanza, podrán optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8.º, por el ingreso en las arcas municipales, de una cantidad en metálico por cada plaza exigida y no ejecutada, en concepto de compensación de cargas urbanís-

ticas a favor de la Administración, y al objeto únicamente de financiación de proyectos de iniciativa pública de dotación de plazas de garaje al servicio del casco urbano.

Dicha cantidad económica resultará: precio de mercado (según informe de valoración aprobado a tal efecto).

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 del módulo. Dicha cantidad se revisará anualmente a fin de comprobar la vigencia de la misma o la necesidad de su actualización con la aprobación mediante decreto de Alcaldía del informe de valoración sobre los nuevos precios de plazas de aparcamiento.

De dicho decreto de Alcaldía, aprobando el informe de valoración, se dará cuenta en el Pleno siguiente a su aprobación.

Capítulo IV

Régimen sancionador

Art. 10. *Responsable*.—El titular de la licencia urbanística será responsable del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente ordenanza.

Art. 11. *Infracciones*.—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, en concreto los artículos 139 a 141.

Art. 12. *Plazos de las infracciones*.—Los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones serán los previstos en la legislación general sobre procedimiento administrativo común y la legislación sectorial aplicable a la materia.

Única. *Uso provisional para aparcamiento en solares vacantes sin edificar*.—En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos el uso provisional de aparcamiento de vehículos al aire libre, previa su preparación para tal uso con una pavimentación y cerramiento adecuados. Para ello se deberá solicitar la correspondiente licencia por parte del propietario.

La eficacia de dicha licencia o autorización quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

Dicho uso provisional deberá cesar y las instalaciones que le sean inherentes desmontarse o demolerse cuando hayan finalizado los plazos de vigencia establecidos en la licencia. Los costes ocasionados serán por cuenta del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.—No obstante lo dispuesto en la presente ordenanza, en aquellos proyectos que, independientemente de la normativa aplicable a la fecha de solicitud de licencia, se adapten a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos (aprobado el 30 de julio de 2008, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 62, de 14 de marzo de 2009) será de aplicación la presente ordenanza a instancia de parte interesada.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.—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, entrará en vigor a los quince días contados a partir del día siguiente al de su publicación”.

Se hace contar que en el día de hoy ha sido enviado el texto íntegro de dicha ordenanza al órgano correspondiente de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de lo dispues-

to en el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, todo ello con la indicación de que contra la aprobación definitiva de la ordenanza indicada podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo.

En Ciempozuelos, a 1 de octubre de 2020.—La alcaldesa-presidente, Raquel Jiménez Pérez.

(03/24.928/20)

