

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

TORREJÓN DE VELASCO

URBANISMO

Para conocimiento y efectos consiguientes hago saber que el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco (Madrid), en sesión extraordinaria del Pleno de la Corporación, celebrada con fecha 10 de junio de 2022, se adoptó acuerdo de aprobación inicial de la ordenanza urbanística municipal reguladora de la exigencia de plazas de garaje-aparcamiento en edificios de nueva construcción, en tipología residencial, en la zona 01 casco antiguo. Expediente 628/2019, y sometida a información pública durante el período de 30 días hábiles, transcurridos desde el día 27 de junio de 2022 a 9 de agosto de 2022, ambos inclusive, sin que se haya presentado alegación-reclamación alguna, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 se entiende elevado a definitivo el citado acuerdo plenario. Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 se procede a la publicación de la citada ordenanza urbanística.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de 2000 de Torrejón de Velasco, con Aprobación Definitiva de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 25 de Julio de 2000, establece la obligación, dentro de los usos contemplados para las distintas zonas de ordenanza, de dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela que se considere, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

Para el caso de las zonas de ordenanza de suelo urbano, correspondientes a ámbitos de suelo de nuevos crecimiento, esta obligación no supone problema para su cumplimiento puesto que se han desarrollado a la luz del actual PGOU, sobre suelo disponible que, en muchos casos, se trata de suelo en bruto que puede ajustar los proyectos de edificación en virtud de las exigencias contempladas en el PGOU.

No obstante, en el caso de la zona de ordenanza correspondiente a la Zona 01. Casco antiguo, estamos hablando de una zona consolidada dentro del municipio en el cual, muchas de las obras que se ejecutan son sobre pequeñas parcelas urbanas existentes sobre las que se realizan proyectos de demolición para realizar nuevas construcciones.

Se trata, en gran número de casos, de parcelas muy pequeñas, incluso menores a las que contempla la ordenanza zonal como parcela mínima, sin embargo, dicha ordenanza establece que aun siendo menores de la parcelas mínima establecida, se podrá edificar siempre que permita construir una vivienda mínima exterior con acceso desde viario público.

Hay que considerar del mismo modo, la situación establecida a raíz de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (CTE), en referencia a las condiciones de accesibilidad para los garajes en sótanos y semisótanos, unido a su vez a las condiciones de edificación establecidas en el PGOU en lo referente a las alturas de rasante, puesto que las condiciones de pendientes para las rampas de entrada, combinadas con el PGOU, hacen inviable, en muchas situaciones, la instalación de garajes exigidos por la normativa urbanística.

Dada la estructura de los solares del casco, la normativa actual plantea, desde un punto de vista técnico, graves problemas para el cumplimiento de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, hasta el punto de que se ha planteado la posibilidad de vincular plazas de garaje-aparcamiento de otros inmuebles a los edificios en construcción. Ello se plantea por el hecho de que los solares del casco, por su superficie media, plantean dificultades para la ejecución de dichas plazas, tanto en planta sótano como en planta baja.

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

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio, regula la obligación en lo referente a las determinaciones de 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 ellos 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 existente, 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 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 estuvieran incluidos en unidades o sectores y apoya lo anterior el hecho de que las plazas de aparcamiento deban también, con carácter general, suplirse u otro lugar.

Con estos antecedentes, la presente Ordenanza, contemplando las determinaciones del Planeamiento vigente, precisa y regula fundamentalmente, la forma y modo de suplir las plazas de aparcamiento exigibles conforme al Plan, en otro lugar diferente.

Artículo 1. Fundamento y objetivos.—La presente Ordenanza Municipal se redacta al amparo de los establecido en la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículos 32 y 36 y tiene como objetivos completar las determinaciones contenidas en el Planeamiento Urbanístico 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 arcas municipales de cantidad determinada, para contribuir en el costeamiento de Proyectos Públicos de ejecución de plazas de aparcamiento al servicio de las zonas y áreas del suelo urbano consolidado calificado con la Ordenanza Zona 01. Casco Antiguo.

Art. 2. 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 calificado por el PGOU en la zona de ordenanza Zona 01. Casco Antiguo.

Art. 3. Normativa urbanística de aplicación.

3.1. Obligación de dotación de plaza de aparcamiento por vivienda.

La presente Ordenanza tiene por objeto completar las determinaciones del Planeamiento General vigente en el Municipio, en la Zona 01. Casco antiguo, la cual establece la obligación, para toda edificación de nueva planta destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, de dotar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos para la Clase Residencial, dentro de la parcela correspondiente que se considera.

A tal efecto, el PGOU establece como condición general, en su artículo 4.4.2.G lo siguiente:

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos para la Clase Residencial, dentro de la parcela correspondien-

te que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse al aire libre o bajo cubierta, planta baja, semisótano o sótano.

3.2. Exención de la obligación de dotación de plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas.

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 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 las plantas inferiores a la baja.

3.3. Condiciones para la suficiencia de la justificación para la exención de la obligación de dotar de plazas de aparcamiento en la Zona 01. Casco antiguo.

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. 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 o inferiores a la baja, procederán los supuesto sustitutorios para el cumplimiento de dotación mínima de aparcamiento por vivienda en la parcela de la promoción, siempre que la justificación requerida 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 supuesto sustitutorios para el cumplimiento de dotación mínima de aparcamiento por vivienda en planta baja cuando no sea posible su construcción porque se den alguna de las siguientes limitaciones:

- a) Cuando la longitud del frente de parcela a la vía pública por donde se produce el acceso a las plazas sea:
 1. Igual o inferior a 12 m. En estos casos solo se podrá producir el acceso a las plazas por un único acceso común.
 2. Superior a 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.

Art. 4. *Sustitución a instancia de parte de la exigencia de ejecución de plazas de garaje-aparcamiento en parcela privada.*—La justificación de la imposibilidad de construcción de las plazas de aparcamiento como se detalla en el artículo 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 proce-

derá a la sustitución mediante vinculación de plazas de aparcamiento existentes o de futura construcción en otro edificio o parcela privada que se sitúe en un radio de 500 m.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar al Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia, o bien, a la presentación de Proyecto Básico, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por su ubicación en otro edificio o solar.

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.

Art. 5. 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 4.º 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 pretende edificar.
2. Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte del interesado:
 - a) 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 asigne, 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) 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.
Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva, haya sido precisamente el de 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 este 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.
 - 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 las plazas el promotor deberá presentar un aval bancario por la cantidad de cinco mil euros (5.000 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-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 ejecutara el aval entregado, en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración actuante.

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 Índice de Precios al Consumo, Grupo Edificación, en el ámbito geográfico de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Podrán acogerse al régimen establecido en la presente Ordenanza, los titulares de edificios finalizados y consolidados, ejecutados de acuerdo a la normativa anterior, a los exclusivos fines de posibilitar la apertura de locales y establecimientos comerciales en planta baja, siempre y cuando, la totalidad del edificio cumpla, bien por existir físicamente las plazas de aparcamiento, bien por la sustitución prevista en la presente Ordenanza, bien por la suma de unas y otras, el estándar obligatorio de plazas de garaje-aparcamiento de acuerdo con la normativa que sirvió de base para conceder la licencia.

En ningún caso, la aplicación de esta disposición adicional podrá servir de base para la exoneración o archivo de expedientes sancionadores incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza, por lo que, independientemente de la legalización de actos ejecutados sin ajustarse a Planeamiento, a través de los procedimientos descritos en esta Ordenanza, los expedientes sancionadores citados continuarán su tramitación hasta su finalización.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, continuaran tramitándose conforme a la normativa vigente a la fecha de incoación de los mismos.

En Torrejón de Velasco, a 16 de mayo de 2023.—El alcalde-presidente, Esteban Bravo Fernández.

(03/8.315/23)

