



## **“ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL MUNICIPIO DE VALDEMORO (MADRID)”**

El Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 2004 (BOCM núm. 118 de 19 de mayo de 2004) y rectificada por corrección de errores de fecha 17 de marzo de 2005 (BOCM núm. 87 de 18 de abril de 2005) y posteriores publicaciones de su contenido en BOCM núm. 161 de 9 de julio de 2009 y BOCM núm. 245 de 15 octubre de 2009.

Como norma general, en sus Normas Urbanísticas se establece que la dotación mínima de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), es decir, en proporción de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificados.

No obstante, para el uso residencial, el artículo 4.4.3.8. establece que la dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio). De esta dotación mínima, al menos se incluirá dentro de la parcela 1 plaza por cada vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de uso compatible; el resto hasta completar la dotación establecida por la Ley del Suelo de la CAM, podrá ser sustituido por una cuantificación económica a realizar al Ayuntamiento de Valdemoro con objeto de crear una red de aparcamientos municipales para residentes.

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, el artículo 8.6.7. de las NNUU del PGOU, establece la limitación de autorizar una única planta bajo rasante en zona de casco histórico, bajo una serie de condicionantes, lo que limita en ocasiones el cumplimiento de la dotación mínima obligatoria por parcela, independientemente de que se encuentre en alguno de los supuestos de exención total recogidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.

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) 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) 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, se pueda regular localmente la exigencia de plazas de garaje aparcamiento. De este modo, es posible 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 suplirse en otro lugar con carácter general.

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

BORRADOR



actuaciones de mejora, ampliación o creación de 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 Valdemoro, y que establece un mínimo obligatorio de aparcamiento de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>, 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 que supongan ampliación de la superficie construida, 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 sea a cubierto o al aire libre.

Se exceptúan del ámbito de aplicación de la presente ordenanza a los edificios o locales ya existentes en los que se lleven a cabo obras de reforma y acondicionamiento que no implique cambio a uso residencial.

## **TÍTULO II**

### **Régimen jurídico**

#### **Capítulo I: Regulación**

##### **Art. 4. Condiciones dimensionales.**

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, sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General:

- a) Con carácter general, cada plaza de aparcamiento estará delimitada mediante marcas en el pavimento y tendrá unas dimensiones mínimas de 2,40 × 4,50 m, con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera delimitada lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

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 un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

- b) 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.
- c) Resultará exigible la dotación de plazas grandes de dimensiones 2,50 × 5 m, con un mínimo del diez por ciento (10%), que podrán utilizarse de forma no exclusiva para las dotaciones de personas de movilidad reducida.

BORRADOR



La proporción y dotación de 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.

- d) Las plazas de motocicletas, que nunca computarán a los efectos de dotaciones mínimas exigidas en cada zona de ordenanza, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 × 2,50 m.
- e) Las condiciones b), c) y d) anteriores no resultarán exigibles en el caso de garajes pertenecientes a viviendas unifamiliares.
- f) El ancho mínimo de los espacios y viales de circulación interior cumplirá con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU en función del ángulo de aparcamiento, que no será en ningún caso inferior a 3 m para sentido único y 4,75 m para dos sentidos diferenciados. La altura libre mínima en cada plaza será de 2,15 m, pudiendo reducirse puntualmente dicha altura libre en 10 cm en las calles de circulación y 15 cm en las plazas cuando existan descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.
- g) Con carácter general, las rampas de acceso a cada planta de garaje no tendrán pendientes superiores al 18 por 100 en tramos rectos, ni al 16 por 100 en tramos curvos, resultando exigible la existencia de un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima de cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado, en cualquiera de sus tipologías excepto en vivienda unifamiliar, que podrá ser del nueve por ciento (9%). 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 m<sup>2</sup> útiles, deberá disponer de Licencia de Actividad Calificada, excepto cuando se localice en una vivienda unifamiliar.

BORRADOR



## **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 con 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, parcelas y edificios objeto de reforma:

- i. Exención total:
  - Solares cuyo lindero frontal será inferior a 6 metros.
  - Solares cuya superficie sea inferior a 150 m<sup>2</sup>.
  - Edificios objeto de reforma y ampliación donde se justifique la imposibilidad técnica de disponer de la dotación exigida en el mismo.
  - Edificios de hasta 4 viviendas.
- ii. Exención parcial:
  - Solares con fondo de parcela inferior a 10 metros.
  - Solares cuyo lindero frontal será inferior a 10 metros.
  - Solares cuya superficie sea inferior a 250 m<sup>2</sup>.
  - Edificios de nueva planta donde no esté permitida la construcción de más de una planta bajo rasante y no sea posible cumplir con la dotación mínima exigida.
  - Edificios residenciales en los que se garantice una dotación mínima de al menos 1 plaza por vivienda.

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

BORRADOR



**Art. 7. Cambios de uso de local a residencial y autorizaciones para la segregación de locales y viviendas.**

1. Para aquellos supuestos en los que no exista intensificación del uso anterior, es decir, cuando el mismo número de locales se transforma en el mismo número de unidades de vivienda, y siempre que el edificio cuente con la dotación de aparcamiento exigida conforme a la normativa vigente en el momento en el que obtuvo licencia, no se exigirá dotación adicional.
2. Si se pretende intensificación de uso, como puede ser el supuesto de la conversión de un local en varias unidades de vivienda o la división de una vivienda en dos unidades, estaríamos ante uno de los siguientes supuestos:
  - 2.1. La dotación de aparcamientos del edificio es suficiente teniendo en cuenta el cómputo total de viviendas resultantes, por lo que no se exigirá dotación adicional:
    - Para edificios construidos a partir de 2001, la dotación mínima exigida es la establecida por *la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid*, es decir, 1 plaza por vivienda o 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
    - Para edificios construidos con anterioridad a 2001, la dotación mínima cumplirá con lo establecido en el artículo 4.4.3.8 del PGV, es decir, 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de local.
  - 2.2. La dotación de aparcamientos del edificio no es suficiente con el cómputo total de viviendas resultantes: podrá ser sustituido por la vinculación de plazas de aparcamiento existentes conforme al artículo 9 de la presente Ordenanza, o mediante una cuantificación económica conforme a lo recogido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.
3. El solicitante deberá justificar el cumplimiento de las condiciones anteriores a los efectos de quedar exentos, si procede, de la condición de dotación adicional de plazas de aparcamiento.

BORRADOR



## **Capítulo II: Procedimiento**

### **Art.8. 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, redactado por técnico competente.

La autorización de la liberación de plazas de garaje en suelo urbano se producirá conjuntamente con el otorgamiento de la Licencia Urbanística, con el correspondiente informe previo favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

## **Capítulo III: Alternativas para las medidas compensatorias**

### **Art. 9. 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 suplir la dotación mínima exigida de aparcamiento mediante la sustitución de plazas existentes en otro lugar, siempre que, se observen los siguientes requisitos:

1. Las plazas objeto de reasignación deberán estar ubicadas en edificios, 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 reasignación.
- Las plazas objeto de reasignación cumplen con las condiciones dimensionales del artículo 4 de la presente ordenanza.
- Se ostenta la titularidad dominical de la plaza.
- Cada plaza constituye una finca registral independiente.
- Se vinculará mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, la plaza en cuestión al edificio en construcción, y se inscribirá dicha afección en el Registro de la Propiedad sobre la finca correspondiente a la plaza de garaje reasignada.

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 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 nueva o ampliación, que contemple la ejecución de garajes aparcamientos, en número suficiente que posibilite el cumplimiento de la carga y siempre que una vez descontadas las plazas objeto de reasignación, se siga cumpliendo con la dotación mínima exigida.

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

BORRADOR



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. 10. Sustitución mediante aportación de cuotas destinadas a la financiación de proyectos de aparcamiento públicos.**

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o reducirla mediante la aportación de una cuantificación económica destinada a la financiación de actuaciones de iniciativa pública para la mejora, ampliación o creación de proyectos de dotación de plazas de garaje al servicio del casco urbano.

En este caso, los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución establecidos en el artículo 7 de la presente ordenanza, deberán proceder conforme a lo establecido en el artículo 8, justificando además la imposibilidad de acogerse a lo dispuesto en el artículo 9. Los Servicios Técnicos comprobarán dicha circunstancia, y en su caso, se podrá suplir dicha dotación 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 urbanísticas a favor de la Administración.

La cuota de financiación establecida en la presente ordenanza (ANEXO). Dicha cantidad podrá ser revisada anualmente a fin de comprobar la vigencia de la misma, y en caso necesario, se procederá a su actualización mediante la aprobación del informe de valoración sobre la nueva cuantía de las plazas de aparcamiento a compensar a través de decreto de Alcaldía.

**Capítulo IV: Régimen sancionador**

**Artículo 11. Infracciones y sanciones.**

Para las acciones u omisiones que incumplan lo establecido en esta Ordenanza, se aplicará el régimen sancionador contemplado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), lo previsto en las Normas Urbanísticas aplicables al Plan General del término municipal de Valdemoro y con carácter supletorio lo dispuesto en las demás disposiciones urbanísticas vigentes.



### **Artículo 12. Responsable.**

El titular de la licencia urbanística será responsable del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente ordenanza.

### **Artículo 13. Procedimiento sancionador.**

La potestad sancionadora se ejercerá aplicando el procedimiento administrativo sancionador, establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, legislación general sobre procedimiento administrativo común y la legislación de la Comunidad de Madrid.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

### **ÚNICA. Uso provisional para aparcamiento en solares vacantes sin edificar.**

En todos los terrenos sin edificar que tengan la consideración de solar, públicos o privados, independientemente del uso que tengan asignado por el planeamiento, 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 provisional 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. Expedientes en tramitación.**

Los expedientes de licencia urbanística que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza podrán solicitar la aplicación de la misma a instancia de parte interesada.

## **DISPOSICION FINAL**

### **ÚNICA. Entrada en vigor.**

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.

## **ANEXO**

### **Valoración de la sustitución económica mediante cuota de compensación**

Según informe de valoración de los Servicios Técnicos Municipales, con código de validación Q7VEP-LEVEM-XNL6T, el importe de la cuota destinada a la financiación de aparcamientos públicos para compensar la dotación de plazas de aparcamiento no ejecutadas por el promotor, asciende al resultado de multiplicar la superficie media construida de una plaza de aparcamiento tipo (30 m<sup>2</sup>) por el MODULO VIGENTE establecido en el artículo 6.2 de la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS (Uso Aparcamiento en superficie), resultando una cuantía de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (5.850,00 €) por plaza.