



Ref: CUCTL 37-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación sobre la instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento. ACUERDO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE LICENCIAS APROBADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2018.

Palabras Clave: Dotación de aparcamiento.

La Subdirección General de Edificación con fecha 14 de mayo de 2018 ha solicitado informe a la Subdirección General de Régimen Jurídico en relación con la consulta urbanística común presentada con nº de anotación 2018/247632, sobre la aplicación de la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística y la posible exención de dotación de plazas de aparcamiento en caso de que se demuestre la inviabilidad técnica de cumplir con la obligación de dotación de las plazas de aparcamiento.

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento que en su apartado 3 dispone: *“Una vez recibidas las consultas, la Secretaría Permanente propondrá, según corresponda, su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de la Comisión o bien, emitirá un informe no vinculante para lo que podrá solicitar la colaboración de los distintos servicios competentes en la materia”*. Asimismo, el informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

ANTECEDENTES

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (artículos 6.8.14 y 7.5.8).
- Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



HECHOS

La cuestión objeto de consulta se circunscribe a determinar si es posible considerar como uno de los criterios de exención, siempre que se demuestre la inviabilidad técnica de dotar de plazas de garaje dentro de la propia parcela, la no existencia de plazas de garaje de libre disposición en aparcamientos privados o públicos a una distancia máxima de 200 metros.

CONSIDERACIONES

La dotación del servicio de aparcamientos se define en el artículo 6.8.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NNUU del PGOUM) según el cual, las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, que se dimensionará en función del uso al que se destinen los edificios, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios.

A su vez, el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, entiende que la dotación de aparcamientos es una red pública de servicios, cuya finalidad es la de dar un servicio integral al municipio, estableciendo al efecto 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.”

Además, la dotación, que debe ser exigida en los supuestos que establece el apartado 1 “Ámbito de aplicación” de la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento de 19 de enero de 2012, se determina en función de los usos a los que se destine el edificio, de acuerdo con los estándares que se establecen en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas. Por tanto y según la Instrucción, es preciso realizar una estimación de la dotación de plazas que le corresponden al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación.

Ahora bien, solo en el caso de que el número de plazas que correspondería a la nueva situación sea superior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, será exigible este incremento de plazas que deberá resolverse en la propia parcela. En definitiva, el cálculo de las plazas de aparcamiento se ha de hacer respecto al edificio y con el método descrito en esos preceptos de las NNUU y su interpretación realizada por la Instrucción 1/2012. En el caso de que no sea posible resolverse en la propia parcela según la Instrucción 1/2012, podrá resolverse en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.



No obstante, las NNUU en el artículo 7.5.8 permiten al Ayuntamiento eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por determinadas razones. El interesado deberá justificar la inviabilidad técnica, nunca por motivos económicos o de otro tipo, de cumplir la obligación relativa a la dotación de aparcamiento o de carga o descarga. Las razones que la motiven, que serán valoradas por los servicios técnicos competentes para informar la solicitud de licencia, pueden derivar, según la propia Instrucción "(...) de las características del edificio, las dimensiones y características de la parcela así como su situación con respecto al viario y al tramo de calle en que esté situada, los impactos generados por los usos y las condiciones particulares de estos en el edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, el número de plazas obligatorias que se deberían instalar, las características urbanísticas de la zona, otros similares, y todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en el edificio y su parcela."

Por otra parte, en los supuestos de ejercicio de potestades discrecionales por la Administración, como es la de la apreciación de la concurrencia de alguna de las causas de exención en el caso concreto examinado, el legislador ha querido que ésta actúe libremente dentro de unos márgenes de apreciación, con la sola exigencia de que se respeten los aspectos reglados que puedan existir, de tal manera que el actuar de la Administración no se convierta en arbitrariedad al estar ésta rechazada por el artículo 9.3 de la Constitución. El derecho de los particulares a que la Administración resuelva sobre sus pretensiones, en los supuestos en que para ello la norma legal o reglamentaria remita a criterios valorativos para cuya determinación exista un cierto margen de apreciación, aun cuando tal apreciación haya de efectuarse dentro de los márgenes que han quedado expuestos, conlleva el deber del administrado de soportar las consecuencias de esa valoración, siempre que se efectúe en la forma anteriormente descrita.

Bajo estas premisas, y en contestación a la consulta planteada, no puede considerarse de manera genérica, como circunstancia determinante de la concesión de la exención, la no existencia de plazas de garaje de libre disposición en aparcamientos privados o públicos a una distancia máxima de 200 metros. Esta circunstancia solo se tiene en cuenta por la norma como alternativa a la imposibilidad de dotar de plazas de aparcamiento en el propio edificio donde se ejecutan las obras.

Y si bien la interpretación de las causas de exención se debe realizar de manera restrictiva, la referencia a "otras causas similares" y a "todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en el edificio y su parcela", abre la posibilidad de considerar otras circunstancias no enumeradas en el punto 3.2. de la Instrucción 1/2012, de modo que será sólo a luz de la valoración del edificio y su parcela, así como el resto de parámetros que influyen en cada supuesto concreto,



cuando pueda determinarse si técnicamente esta circunstancia conlleva la suficiente entidad para ser considerada como exención de la dotación obligatoria de aparcamientos.

CONCLUSIÓN

En virtud de las consideraciones anteriores, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 a) del Decreto de 21 de agosto de 2017 por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento, en relación con la consulta planteada, la Comisión Técnica de Licencias en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2018 aprobó el siguiente acuerdo interpretativo:

De conformidad con lo establecido en el capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, no puede considerarse de manera genérica, como circunstancia determinante de la concesión de la exención, la no existencia de plazas de garaje de libre disposición en aparcamientos privados o públicos a una distancia máxima de 200 metros. Esta circunstancia solo se tiene en cuenta por la norma como alternativa a la imposibilidad de dotar de plazas de aparcamiento en el propio edificio donde se ejecutan las obras.

Y si bien la interpretación de las causas de exención se debe realizar de manera restrictiva, la referencia a “otras causas similares” y a “todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en el edificio y su parcela”, abre la posibilidad de considerar otras circunstancias no enumeradas en el punto 3.2. de la Instrucción 1/2012, de modo que será sólo a la luz de la valoración del edificio y su parcela, así como el resto de parámetros que influyen en cada supuesto concreto, cuando pueda determinarse si técnicamente esta circunstancia conlleva la suficiente entidad para ser considerada como exención de la dotación obligatoria de aparcamientos.

La presente consulta recoge el **criterio interpretativo de la Comisión Técnica de Licencias, de aplicación con carácter general y vinculante en los procedimientos de los distintos medios de intervención** de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017.

Madrid, 20 de diciembre de 2018