

Ref: c.u. 69/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina sobre la exigencia de la dotación de plazas de aparcamiento así como la de plazas para carga y descarga, como consecuencia de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo en el Mercado de Alto Extremadura.

Con fecha 15 de noviembre de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina sobre la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento así como de plazas para carga y descarga, en las actuaciones proyectadas en el Mercado de Extremadura consistentes en obras de reestructuración y acondicionamiento con el objeto de la remodelación de los puestos del mercado en planta baja y la eliminación de los locales en planta primera para implantar un supermercado.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Informes

- Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 15 de julio de 2004 relativa a la dotación de garaje-aparcamiento.
- Tema nº 159, sesión 24ª de 13 de julio de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Consulta Urbanística 50/10 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L

Licencias

- Solicitud de licencia (Exp. 110/2010/02599) para la implantación de un supermercado en la planta primera del Mercado de Alto Extremadura.
- Solicitud de licencia (Exp. 110/2010/02598) para obras de reestructuración puntual del Mercado Alto de Extremadura.

CONSIDERACIONES

La dotación general de aparcamiento que establece el Plan General en el artículo 7.5.35 de las NNUU en función de los usos de los edificios, se entiende conforme el tema nº 159 de la Comisión de Seguimiento del PG, que debe ser exigida cuando se construyan edificios de nueva planta o surjan de obra de reestructuración general, debiendo figurar dicha dotación en la licencia que ampare la construcción del edificio o las obras de reestructuración general, constituyéndose las plazas como dotación al servicio de los usos del edificio de forma global y no al servicio exclusivo del piso, local o dependencia cuya superficie sirvió de base para el cálculo del número de plazas de aparcamiento.

No obstante y conforme el artículo 7.5.2 de las NNUU del PGOUM, también es exigible la dotación de plazas de aparcamiento en el resto de las obras cuya ejecución impliquen un cambio de uso que aconseje su exigencia.

Aunando en lo anterior, la Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 15 de julio de 2004 dispone que:

“ (...)

1º. Además del supuesto de obras de nueva edificación y reestructuración previstas en el artículo 7.5.2 de las NNUU del vigente Plan General, deberá disponerse de plazas de aparcamiento en los edificios en los siguientes casos:

- Cuando las obras impliquen cambio de uso existente, implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos.
- Cuando las obras impliquen intensificación de uso, esto es incremento del número de viviendas o locales con mantenimiento de la superficie existente.

(...)

4º. Para los criterios de excepcionalidad se estará a lo dispuesto en el artículo 7.5.8 de las NNUU y en la Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 30-03-2001, que en su apartado 3 establecía lo siguiente: “...., los servicios técnicos determinarán en su informe de un modo expreso las causas que aconsejan en el caso concreto que se examina, la exención total o parcial de la obligación relativa al cumplimiento de la dotación de aparcamiento o carga y descarga.

En la documentación aportada en la consulta se indica que la actuación proyectada consiste en la ejecución de obras de acondicionamiento y reestructuración puntual en un edificio exento y exclusivo calificado por el PGOUM/97 como Uso Dotacional de Servicios Públicos con la denominación de Mercado del Alto Extremadura,

edificio que originalmente nunca ha contado con dotación de plazas de aparcamiento en ninguna de sus plantas disponiendo únicamente de un pequeño espacio destinado a carga y descarga para 2 vehículos industriales ligeros que en el proyecto presentado ha sido eliminado para conseguir una mejor funcionalidad y distribución de los puestos de los comerciantes en planta baja.

La actuación pretendida consiste en 2 proyectos en un mismo edificio, por una parte la remodelación de los puestos del mercado en planta baja y por otra, la implantación de un supermercado en la planta primera del edificio. Conforme el Tema nº159 arriba apuntado, la afectación sobre las condiciones circulatorias y de estacionamiento como consecuencia de ambas actividades debe tratarse en su conjunto, exigiéndose la dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga al propio edificio y no de forma independiente al supermercado, pero eso sí teniendo en cuenta la superficie del supermercado para el cálculo del número de plazas.

Ante esta situación y en consonancia con la citada Instrucción del 15 de julio de 2004, por el tipo de obras que se proyectan no sería exigible la dotación de plazas de aparcamiento salvo que la actuación implique una intensificación de uso en cuyo caso se exigirá la dotación de plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que el número de plazas exigibles sería el que resultase de la diferencia entre la estimación del número de plazas que le correspondería al edificio en el estado previo a la intervención y la dotación que le corresponde al edificio tras la intensificación, de acuerdo a los estándares establecidos en el artículo 7.5.35 de las NNUU.

En el caso de que el número de plazas que le corresponde a la nueva situación sea igual o inferior al que le correspondería al edificio en su estado previo, se podría considerar el edificio eximido de esta dotación obligatoria. En caso contrario, se deberá resolver la dotación en la propia parcela, salvo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.5.8 de las NNUU donde quedan establecidos los criterios de excepcionalidad, concurren circunstancias que a juicio de los servicios municipales competentes aconsejen la exención total o parcial de la obligación relativa al cumplimiento de la dotación de aparcamiento, debiendo determinar estas circunstancias de modo expreso en un informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal

De acuerdo con los informes de fecha 11-05-2010 y 13-08-2010 elaborados por el Departamento de Planeamiento Viario de la Dirección General de Movilidad, en base a los datos que ellos disponen, consideran que la actividad de supermercado que se pretende implantar en la planta primera del edificio va a generar un número de viajes en transporte privado cuyo impacto en el tráfico del viario del entorno no va a ser relevante, pero sí lo será en cuanto a las exigencias de aparcamiento, por lo que teniendo en cuenta los aspectos en los que este departamento es competente, no encuentra circunstancias suficientes que aconsejen la exención total o parcial de las plazas de aparcamiento y de carga y descarga.

No obstante, si por otro tipo de razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del

inmueble u otras razones similares que puedan acogerse a los criterios de excepcionalidad antes señalados, fuese desaconsejable la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento, el órgano sustantivo en la tramitación de la licencia podrá eximir de la dotación total o parcial previo informe que justifique tal actuación ,y haciendo constar dicho informe en la correspondiente licencia municipal.

Asimismo hay que tener en cuenta que en el supuesto de no poder resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver también en aparcamientos públicos situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200m del acceso principal del edificio, debiendo en este caso el titular o promotor acreditar la disponibilidad de estas plazas de forma indefinida hasta el cese de la actividad.

CONCLUSIÓN

En virtud de la Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 15 de julio de 2004, con los datos aportados en la consulta y a tenor de todo lo expuesto parece adecuado adoptar los siguientes criterios:

1. Dado que las obras proyectadas en el edificio no son obras de reestructuración general, sería exigible la dotación de plazas de aparcamiento en el caso de que la intervención sobre el edificio implique una intensificación del uso, de forma que se incremente el número de locales o el aforo del edificio.
2. En el caso de existir intensificación de uso, se deberá hacer una estimación de la dotación de plazas que le correspondería al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le corresponde al edificio tras la intensificación, conforme a los estándares establecidos en el artículo 7.5.35 de las NNUU, pudiendo eximir al edificio de la dotación obligatoria en el caso de que la dotación resultante tras la intensificación fuese menor o igual a la que le correspondiera al edificio en su estado previo.
3. En el caso de que la dotación resultante tras la intensificación fuese un número mayor que la estimada para su estado inicial, serán exigibles como mínimo, las plazas de aparcamiento que resulten de la diferencia entre ambas cantidades, debiendo resolverse la dotación en la propia parcela.
4. En el supuesto de que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela a juicio de los servicios municipales competentes, éstos deberán hacer constar de modo expreso en un informe, las circunstancias que aconsejan en el caso concreto la exención total o parcial de esta obligación. En este caso, la dotación se podrá resolver en aparcamientos situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200m del acceso principal del edificio, debiendo recogerse expresamente esta circunstancia en la resolución de otorgamiento de la licencia.

5. A la vista del informe emitido por el Departamento de Planeamiento Viario, independientemente del tipo de actuación que se vaya a realizar, este Departamento considera que el edificio deberá cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento así como de carga y descarga debido al impacto relevante que tendría la actividad en cuanto a las exigencias de aparcamiento en el viario del entorno.

No obstante, y al margen del citado informe, tal y como se establece en el artículo 7.5.8 de las NNUU, se pueden presentar diversas causas que sustenten la exención total o parcial de las plazas de aparcamiento derivadas, entre otras, de las características del edificio o la afección a elementos catalogados del inmueble, y en este caso será el distrito, como órgano sustantivo, quien determine si se dan o no estas circunstancias para producirse esta exención, debiendo justificarse en informe previo y quedar constancia en la licencia urbanística.

Respecto a la dotación obligatoria de las plazas de carga y descarga establecida para el uso comercial en el artículo 7.5.35.2.d) de las NNUU, se entiende de aplicación todo lo anteriormente señalado para las plazas de aparcamiento, haciendo constar que a diferencia de las plazas de aparcamiento, si existe la dotación para carga y descarga en el edificio actual, conviniendo que debería mantenerse como mínimo la dotación existente en el edificio antes de llevarse a cabo la actuación, con el objeto de no empeorar la situación de aparcamiento en la zona.

Madrid, 03 diciembre de 2010