

INSTRUCCIÓN 1/2022: relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento del Plan General de Meco.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con las determinaciones de dotación de aparcamiento exigidas para cada uso en el capítulo 6 del Plan General de Meco, en la ordenanza de casco y en las ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados en el Plan General del Anexo III, las edificaciones/ usos deberán disponer de un espacio necesario para el estacionamiento de vehículos en el interior de parcela.

La presente instrucción resulta de aplicación a obras de nueva planta, cambio de uso, o intensificación de uso realizadas con la entrada en vigor del Plan General de Meco.

El Plan General establece una dotación mínima por uso o por metro cuadrado, y la posibilidad de sustitución en casco antiguo si así se valora previa justificación de inviabilidad. La aplicación de la determinación de dotación de aparcamiento en algunos casos puede llevar a diferentes interpretaciones lo que dificulta su revisión por los servicios técnicos.

Con el fin de clarificar y concretar tanto las reglas para determinar el cumplimiento de la dotación de servicio, el número de plazas, así como los criterios sobre la interpretación del régimen de excepcionalidad en casco se estima necesaria la redacción de la presente instrucción sobre la base del planeamiento y teniendo en cuenta la realidad del municipio, conjugando la necesidad de las plazas con la viabilidad urbanística de diversas actuaciones u obras que se llevan a cabo en el suelo urbano.

PARTE DISPOSITIVA

La presente instrucción tiene varios objetivos, por un lado, aclarar el criterio sobre la dotación mínima y método de cálculo en el uso residencial, por otro lado, aclarar los criterios de excepcionalidad de la dotación de aparcamiento en el casco por la ejecución de obras o intensificación de uso. Las nuevas actuaciones para realizar en el Suelo Urbano no deben ser susceptibles aumentar la presión en el aparcamiento en dominio público.

A.- Ámbito de aplicación.

Deberán disponer de dotación de servicio de aparcamiento en las siguientes actuaciones:

- Obras de nueva edificación.
- Obras que impliquen cambio de uso o intensificación de uso, como es el caso de incremento del número de viviendas con mantenimiento de la superficie existente y/o aumento de la misma.

Los estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos son los establecidos en las ordenanzas particulares o en su caso en el capítulo 6 Normas Generales de los usos Urbanísticos del Plan General de Meco.

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Arquitecto
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2F15CEB7845AC2C4D8D
HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5D897F584DC8A8A420319196D31
A3421A701006378906A8FD5A9EE77B449FEFC33A

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC23F0F059921546C834AAC
HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5D897F584DC8A8A420319196D31

B. Criterios de aplicación para actuaciones que impliquen intensificación de uso, cambio de uso, aumento de superficie edificada y obras nueva.

En las solicitudes de licencia urbanística o trámite de declaración responsable para actuaciones recogidas en el apartado A, se deberá indicar la dotación de plazas que cuenta el edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el Plan General. En función del resultado obtenido se procederá de la siguiente forma:

- Si el número de plazas que correspondería a la nueva situación **es inferior al** número de plazas que corresponde al edificio en su estado actual deberá mantenerse la dotación en base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 9/2001. Por ejemplo:
 - o *Si un bloque con 4 viviendas cuenta con 6 plazas de acuerdo establece el Plan General (1.5 por vivienda), en el caso de querer unir 2 viviendas, quedaría un bloque de 3 viviendas, la dotación de plazas de aparcamiento en el edificio se debe mantener con 6 plazas.*
- En el caso de edificaciones antiguas del casco, anteriores a las NNSS de 1998 y Plan General, con **ordenanza CA o de equipamiento público**, cuando se trate de obras de sustitución/reforma/acondicionamiento, y que en el estado previo no contara con dotación de aparcamiento NO se le exigirá cumplir dicha determinación, siempre y cuando no se aumente el número de unidades vivideras o intensificación del uso. Por ejemplo:
 - o *Una vivienda de una planta en casco antiguo que no cuenta con dotación de plaza de aparcamiento y se ejecuta una nueva vivienda de dos plantas, se encuentra **exento** de su cumplimiento.*
- En el caso de edificaciones antiguas o tradicionales con **ordenanza CA**, (edificaciones construidas con fecha anterior a la vigencia de las Normas Subsidiarias 1998 y del Plan General), cuando se trate de obras de reforma/acondicionamiento interior con aumento de unidades de vivienda y que en el estado previo no cuente con dotación de aparcamiento se le exigirá cumplir dicha determinación pudiéndose sustituir por un canon específico. Por ejemplo:
 - o *Edificio en casco con una vivienda en planta primera o baja, y almacén de acuerdo con las antiguas costumbres en planta baja, sin dotación de plazas de aparcamiento que se quiera reconvertir la planta baja en dos viviendas, se deberá cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas por vivienda nueva que podrá ser sustituida por un canon específico.*
 - o *Vivienda tradicional existente en casco antiguo de 250 m2 sin dotación de aparcamiento, se quiere reformar para hacer 3 viviendas, en caso de justificar la imposibilidad de cumplir la dotación podrá ser sustituida por un canon específico*
- En el caso de edificaciones antiguas con **ordenanza CA** (viviendas construidas con fecha anterior a la vigencia de las Normas Subsidiarias 1998 y del Plan General), cuando se trate de obras de sustitución con aumento de unidades de vivienda y que en el estado previo no cuente con dotación de aparcamiento se le exigirá cumplir dicha determinación en la parcela y en el caso de justificación de inviabilidad según los criterios establecidos en la presente instrucción se podrá sustituir por un canon específico.
- Se podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos o exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a los estándares de dotación de aparcamiento que figuran en las ordenanzas particulares y capítulo 6 del Plan General.

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría
Arquitecto

FECHA DE FIRMA:
04/03/2022
07/03/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8BA84A20319196D31
A3421A70100637B906ABFD5A9EE77B449FEFC33A

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 288801DOC2F15CEB7845AC2C4D8D

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría

FECHA DE FIRMA:
01/04/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8BA84A20319196D31

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 288801DOC2F15CEB7845AC2C4D8D

Justificación de criterios de excepcionalidad para aplicar el canon o sustitución en otro lugar:

Para justificar la aplicación del canon o sustitución en otro lugar recogido en el artículo 8.3.3 del Plan General establece “la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, *de 1,5 plazas por vivienda o 100 m² en local comercial y podrá ser sustituida* bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por un canon específico” y según los casos señalados en el apartado B, será necesario:

- En la solicitud de sustitución por un canon, el interesado justificará por medios documentales y gráficos, la inviabilidad técnica, **nunca por motivos económicos** de cumplir la obligación relativa a la dotación de aparcamiento.
- Circunstancias determinantes de la concesión de sustitución bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por un canon específico:
 - Se valorará en la solicitud de licencia, la suficiencia de las razones determinantes de la aplicación considerando las siguientes circunstancias: 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, 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.

C_ Cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento uso residencial:

Con el fin de unificar criterios para cuantificar y que no exista duda a la hora de estimar la dotación mínima exigida en el Plan General para el uso residencial, que en algunos casos viene determinado en el capítulo 6.4 del Plan General y en otros en los planeamientos incorporados lo recogido en la ordenanza particular, a continuación, se resumen lo establecido y se concreta criterio de aplicación:

Uso Residencial Unifamiliar (art. 6.4.2)	Se exigirán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar, pudiendo estar localizada una de ellas en el viario público. En el caso de parcelas de 400m ² RU-1), las dos plazas deberán situarse en el interior de la parcela.
Uso Residencial multifamiliar (art. 6.4.2.)	Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.
Residencias especiales	Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie edificable.
Áreas de acampada (art 6.4.2)	Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.
Ordenanza CA	La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela de 1,5 plaza por vivienda
Ordenanza 16 A-B Unifamiliar SAU-12	Una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, o por cada 100 m ² construidos. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.
Ordenanza 15 Bloque/unifamiliar SAU-12	Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Arquitecto
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria
 HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5D897F584DC8A8BA84A20319196D31
 A3421A70100637B906ABFD5A9EE77B449FEFC33A
 HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5D897F584DC8A8BA84A20319196D31
 HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5D897F584DC8A8BA84A20319196D31
 Código Seguro de Verificación: 288801DOC23F15CEB7845AC2C4D8D
 Código Seguro de Verificación: 288801DOC23F059921546C834AAC
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es>
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es>

- Para el uso residencial se estima que en el caso de ejecución de un bloque de dos viviendas la dotación exigida será de 3 plazas, 1.5 por vivienda, siendo una plaza por vivienda lo estimado en el caso de ejecutar una sola vivienda en bloque con otros usos.
- Respecto el cálculo en el caso de tomar como referencia los metros cuadrados se estima que será 1 cada 100 m2 y fracción superior a 50 m2.
- Respecto lo regulado en la ordenanza particular 15 Bloque abierto del SAU-12 *"se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción"*, con el fin de mantener el criterio para el uso residencial en todo el suelo urbano, el cálculo por metros cuadrados será también por vivienda incluyendo en el mismo la zona común construida que le repercute por vivienda.

En Meco, en la fecha y con las firmas cuya inscripción consta al margen inscrita.

LA AQUITECTO MUNICIPAL

D^a Teresa Maillo del Valle

LA SECRETARIA

D^a Fernanda Rodríguez González

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria
Arquitecto

FECHA DE FIRMA:
04/03/2022
07/03/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8BA84A20319196D31
A3421A70100637B806A8FDF5A9EE77B449FEFC33A

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2F15CEB7845AC2C4D8D

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria

FECHA DE FIRMA:
01/04/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8BA84A20319196D31

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC23F059921546C834AAC