



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SOBRE LAS CONDICIONES DE GARAJES Y APARCAMIENTO.

1º.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es objeto de esta modificación precisar y definir las condiciones de exención de la dotación de plazas de garaje que prescribe el art. 33.2 **OD** del Plan de Ordenación Municipal y consecuentemente con ello la redacción del art. 33.3 **OD**

2º.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal, la dotación de plazas de aparcamiento privado estaba regulada por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, vigentes desde 11 de mayo de 1984, que en el apartado 7.1.9 Garajes y Aparcamientos, prescribían:

“Se dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas edificadas o cada 200 m2 de superficie destinada a vivienda o a otros usos.”

Con fecha 20 de junio de 1998, entra en vigor la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. En el art. 31.1.d), se establecía:

“En zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción se determinará reglamentariamente y nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto”

Artículo que se mantiene en el actual texto refundido, vigente desde junio de 2010.

Con fecha 28 de septiembre de 2004, se publica el reglamento de Planeamiento de la LOTAU; donde en el art. 21.5, se determina que la dotación de plazas de aparcamiento de titularidad privada, en suelo urbano consolidado, será como mínimo 1 plaza / 200 m2t de uso residencial y de 1 plaza / 400 m2t de uso industrial, terciario o dotacional.

Finalmente con fecha 8 de junio de 2011, entra en vigor el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, que establece:

“Artículo 33. CONDICIONES DE GARAJES Y APARCAMIENTO

*Artículo 33.1 **OE**. En suelo urbano consolidado, para edificación de nueva planta se dispondrá un mínimo de:*

- a) Una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada vivienda, y en cualquier caso, una plaza de titularidad privada por cada 200 m2 o fracción mayor de 40 m2 de techo destinado a vivienda.*
- b) Una plaza de titularidad privada de aparcamiento por cada 400 m2 o fracción mayor de 100 m2 de techo destinado al resto de usos.*

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	1 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcl8P1e/OZ0uc46DJFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW		04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW	
CENTRO DIRECTIVO	CÓDIGO	REFERENCIA	PÁGINA	
	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	17/12/2012 12:22:29	2 / 14	
LUGAR	VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	CCRZ-8VEG4U	



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

*Ejemplo: 240 m2 residenciales requieren 2 plazas de aparcamiento;
461 m2 residenciales requieren tres plazas
440 m2 residenciales requieren 4 plazas
461 m2 residenciales requieren 5 plazas
Etc.; y la misma interpretación para otros usos.*

Artículo 33.2. OD. El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, ante Consulta Previa a la presentación de solicitud de licencia, en aquellos casos en que sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con el número de plazas exigido, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible en una planta de sótano o semisótano. En tal caso, el Ayuntamiento dispondrá las medidas compensatorias de la carga de aparcamiento.

Entre las características que pueden aconsejar dispensar de la ubicación de plazas de aparcamiento en parcela con uso residencial plurifamiliar, se establecen en el POM, sin carácter exclusivo:

- Fondo de parcela inferior a 10 metros, en parcela de superficie inferior a 500 m2.
- Frente de parcela inferior a cinco metros.
- Parcela en la que no pueda inscribirse un círculo de diez metros de diámetro.
- Calle de acceso de ancho inferior a cinco metros en tramo de más de cinco metros de longitud a continuación o colindante con la parcela.
- Reacondicionamiento de locales al uso de vivienda, donde estuviera permitido.

La dispensación de ubicación de plaza de aparcamiento en la parcela no podrá aplicarse a los casos de:

- Vivienda unifamiliar en parcelas con Ordenanza Zonal Unifamiliar.
- Para ser sustituida la plaza de aparcamiento, o su acceso, por local comercial de nueva planta.

Artículo 33.3. OD. No se permitirán segregaciones de parcelas que, cumpliendo las condiciones normales de dotación de aparcamiento, pudieran conducir a situaciones que permitiesen la aplicación del punto 2 anterior."

De lo expuesto hasta aquí parece evidente que ha existido en el legislador una preocupación por hacer una reserva mínima de dotación de plazas de aparcamiento, como respuesta a un problema de congestión de tráfico y aparcamiento en las ciudades; preocupación que el legislador ha resuelto establecido unas ratios, más o menos justificadas, que concretan y plasman la citada inquietud.

Sin discutir ahora la justificación de las citadas ratios, estas se han plasmado en la legislación de forma categórica y absoluta, así se establece que por cada 200 m2t, potencialmente edificables de uso residencial, debe hacerse una reserva de una plaza de aparcamiento, agotándose hay la redacción del precepto.

A partir de esta redacción y de su literalidad, se pueden plantear las siguientes cuestiones:

- a) Se pueden hacer excepciones justificadas a la norma.
- b) Dado que en la realidad será difícil encontrarnos con edificaciones que sumen superficies exactas, cómo aplicamos la ratio a edificaciones cuya

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	2 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	Firmado por		SECRETARIA GENERAL	
	04tpXy/Src0iP8SkpPPNVps46DjFEphFW		PÁGINA	
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS		3 / 14	
	LUGAR	VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29
CÓDIGO		REFERENCIA		
2012PL00105		CCRZ-8VEG4U		



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

superficie sea mayor de 200 pero no llegue a 400; qué pasa con edificaciones que no lleguen a los 200 m2t.

- c) Dado que el precepto habla de superficie potencialmente edificable y de uso global, qué pasa cuando no se agota la superpie edificable o cuando el uso no es el global sino uno compatible.

Parece lógico y de sentido común que el legislador pretende resolver un problema global, la congestión y la falta de aparcamiento en las ciudades, y no crear un problema de interpretación con la norma, así pues la lectura del precepto y su aplicación será racional y proporcionada al caso en el que nos encontremos.

Puede haber excepciones justificadas al cumplimiento del precepto, debemos contestar que sí.

Naturalmente parecería absurdo exigir la dotación de plazas de aparcamiento a edificios preexistentes, que no las tuviesen o que teniéndolas incumplieran la ratio, o a edificios protegidos o catalogados. Así mismo parece un contrasentido obligar a la dotación de plazas de aparcamiento a edificios cuyo acceso público lo tienen por áreas peatonales, donde se restringe o impide el paso rodado; o como ya avanza el art 33.2 del Pom, donde la geometría de solar o su acceso rodado lo hacen inviable.

Cómo debemos interpretar la aritmética de la ratio; parece lógico, razonable y de sentido común que el legislador lo que pretende es definir un mínimo de plazas de aparcamiento para evitar la posibilidad de hacer un edificio de 50 viviendas sin plazas de garaje, no discernir si hay que reservar 29 o 30 plazas, supuesta una superficie construida de 5.950 m2t.

Por último cómo debemos interpretar los términos potencial y uso global. De nuevo la lógica, la razón y el sentido común nos indican, que la potencialidad de techo y uso global lo debemos aplicar a las reservas de plazas en dominio público, y por el contrario debemos aplicar la edificabilidad real y el uso concreto para determinar la reserva de plazas de titularidad privada, en el momento de otorgamiento de la licencia de obras.

Así, nos encontramos que la norma se aplica pacíficamente cuando se trata de promociones más o menos grandes, donde la ratio obliga por tanto a un número, igualmente, más o menos grande de plazas de aparcamiento y donde la discusión sobre si son 29 o 30 plazas se torna en "bizantina". Por el contrario se torna en conflictiva cuando la promoción es de escasa entidad, dado que ahora la ratio y su aplicación es tremendamente lesiva a los intereses particulares.

Estos son los casos de:

- a) Viviendas unifamiliares donde la reserva de la plaza o plazas de aparcamiento, supone un condicionante en la distribución y programa de la planta baja y donde no deja de ser una paradoja, obligar a la reserva de una

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	3 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	CÓDIGO		04tpXy/SrcoiP8SkpPpNVVPS46DjFEphFW	
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS		REFERENCIA	
	LUGAR	VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29
PÁGINA		CCRZ-8VEG4U		4 / 14



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

plaza privada, lo que implica un vado, que a su vez suprime una plaza en la vía pública.

- b) Viviendas unifamiliares donde existe una plaza de garaje en planta baja y donde se pretende ahora transformar en un pequeño local comercial, peluquería, tienda de ultramarinos etc...
- c) Pequeñas promociones de viviendas plurifamiliares, más o menos céntricas o con posibilidades de bajo comercial, donde la reserva de plazas de aparcamiento suponen o la inviabilidad de dicho local comercial o la depreciación de su valor.
- d) Finalmente los edificios destinados íntegramente a usos no residenciales, donde la reserva de aparcamiento, salvo los supermercados, se tornan en una carga sin sentido; no son pocos los edificios institucionales que carecen de las plazas o teniéndolas, se destinan directamente a otros usos, como almacén o archivo.

Para estas pequeñas promociones, o en el caso de edificios institucionales donde las ratios obligan a la dotación de dos, tres o cuatro plazas de garaje, esta dotación supone una carga excesiva en la promoción, dado que si lo normal es una proporción de 25 m2 por plaza de aparcamiento, cuando las plazas son tres o cuatro la proporción se dispara tremendamente, pudiendo incluso duplicarla, en el caso de colocarlas en planta sótano o consumen buena parte de la fachada si se disponen en planta baja.

Así un solar de 10 mts de fachada y 20,00 mts de fondo, con una altura de tres plantas, destinado en planta baja a local comercial y plantas primera y segunda a una vivienda por planta, requeriría de una dotación mínima de tres plazas; una por vivienda y otra por local al ser la fracción de local superior a 100 m2.

Paradójicamente al tener que disponer de plazas de garaje hay que reservar en fachada un acceso de vehículos, que al menos ocupará en fachada 3,00 mts. Si se decide anular el local y dejar la planta baja para garaje, la dotación ya no será de tres plazas sino dos, (salvo que se justifique que la propia dotación de plazas de garaje, como otro uso distinto del de vivienda, requiere a su vez la dotación). Es decir anulamos la posibilidad de gestionar un local por dotar a un edificio de dos plazas de garaje privadas, suprimiendo en la vía pública una, por la creación del vado.

Si por el contrario se decide hacer una planta sótano, para la dotación de las plazas de garaje, necesitamos crear de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación una rampa de al menos, 4,50 mts al 5% más 12.50 mts al 18%, para bajar 2,50 mts; es decir necesitamos al menos una de las medianeras libre completamente, para adosar la rampa con una longitud total de 17,00 mts y un ancho de 3,00 mts es decir 51 m2, que habremos deducido de la planta baja. En el sótano tendremos una planta construida de 200 m2, que deducidos muros, rampa, caja de escalera y zona de circulación difícilmente podremos ubicar 3 o 4 plazas de aparcamiento, es decir

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	4 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105	SECRETARIA GENERAL	Firmado por	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVPS46DJFEphFW	PÁGINA	5 / 14
	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	CÓDIGO REFERENCIA	17/12/2012 12:22:29	VALDEPEÑAS	CCRZ-8VEG4U
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	LUGAR	FECHA/HORA	VALDEPEÑAS	CENTRO DIRECTIVO	CCRZ-8VEG4U



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref. ccrz-8veg4u
URBANISMO

hemos consumido 250 m2 para 4 plazas lo que supone una ratio de 62 m2 por plaza, más del doble de lo que se estima razonable por plaza; y todo ello en un solar rectangular de 10 por 20 mts.

Finalmente se podría optar por la colocación de un monta-coches, cuya superficie ahora es solo de 4,00 por 6,00 mts; con ello sólo reducimos 24 m2 de planta baja y otros 24 de planta sótano lo que faculta la disposición de 6 plazas en sótano, pero supone una carga económica de partida importante y lo que es más, un gasto de mantenimiento de comunidad por plaza muy elevado.

Así las cosas, el art. 33.2 que a priori se manifiesta como la sensibilidad del legislador por eludir el problema que genera la aplicación de unas ratios de reserva de plazas de aparcamiento sin más, acaba tornándose en una frustración, dado que:

1. Sólo se puede valorar la exención cuando se cumplan dos condiciones previas:
 - a. Sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con el número de plazas exigido.
 - b. Se haya agotado el espacio disponible en una planta sótano o semisótano.
2. La dispensa de la dotación no será posible en los siguientes casos:
 - a. Viviendas unifamiliares en parcelas con Ordenanza Zonal Unifamiliar.
 - b. Para ser sustituida la plaza de aparcamiento, o su acceso, por local comercial de nueva planta.

Es decir, la exención es sólo del número de plazas que resultan de la diferencia entre las calculadas por la ratio y las que realmente quepan en una planta sótano o semisótano; en definitiva, un edificio siempre ha de tener dotación de aparcamiento, siendo lo único posible eximir parte de ella.

Esta determinación resulta paradójica y crea un notable agravio comparativo, resultando que a promociones grandes se les puede eximir de 1, 2, 3, 4, etc... plazas y sin embargo no es posible eximir a pequeñas promociones de las mismas 1, 2, 3 o 4 plazas, dado que la exención de estas últimas supone la supresión total de la dotación y ya hemos concluido que ello no es posible por principio.

Paradójico resulta también, analizado desde el espíritu del precepto; como ya habíamos comentado parece obvio que el legislador está preocupado por paliar o minimizar los efectos de la congestión de tráfico y aparcamiento, si hay excepciones a la norma general, porque es más dañina la eliminación de 2 plazas en una promoción pequeña (que sólo estas requiriese) que 2 plazas de una supuesta promoción que requiriese 50.

Más paradójico resulta que la dotación de plazas de garaje no van vinculadas registralmente al producto inmobiliario que las requiere, es decir un ciudadano

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	5 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW		04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW	
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS		REFERENCIA	
	LUGAR	VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29
		CÓDIGO		PÁGINA
		CCRZ-8VEG4U		6 / 14



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

puede optar por comprar un piso de 200 m2t y no está obligado a comprar la plaza de garaje que hay en el sótano del edificio, por el contrario si opta por hacerse una vivienda unifamiliar de 200 m2t, precisaría por imperativo dotar su inmueble con una plaza de garaje.

Finalmente, y no menos paradójico, resulta que la exención de plazas no pueda aplicarse cuando estas van a ser sustituidas por "local comercial". Lo primero que debemos preguntarnos es qué significa "local comercial" escrito en una norma urbanística.

Si por local comercial debemos entender lo que vulgarmente se entiende por ello, es decir la planta baja de un edificio que se destina a cualquier tipo de actividad, distinta de la residencial, o por el contrario debemos entender exclusivamente aquellos locales con uso comercial, entendido ahora uso comercial como el definido en el reglamento de planeamiento en el apartado 2.2.a) del Anexo I:

*"Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
- Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica."*

Si debemos interpretar el termino "local comercial" en su acepción coloquial, seguiríamos la lógica del legislador, al diferenciar la ratio de vivienda de la del resto de usos, donde "local comercial" sería ahora el resto de usos.

En este supuesto resulta paradójico, que se prohíba la sustitución de la plazas de garaje o su acceso para el resto de usos y si se admita para vivienda. Es decir se permite sustituir para un uso cuya ratio es mayor y no para usos cuya ratio es menor. Es obvio que se pierde la filosofía y espíritu de la norma.

Si por el contrario debemos interpretar el termino "local comercial" en su acepción urbanística, por otro lado acepción más segura jurídicamente, la paradoja es mucho mayor, dado que si se podría sustituir las plazas o el acceso para cualquier actividad con la excepción de las actividades comerciales. Porqué SI; para una óptica, un restaurante o unas oficinas; y NO, para una tienda de calzado.

Es evidente que el art 33.2 del POM, pone de manifiesto que las ratios prescritas en el apartado precedente, no son ratios absolutas y rígidas sino que estas deben matizarse en cada situación concreta. Esta evolución tampoco es nueva, veamos que el Reglamento de Planeamiento, al definir las reservas dotacionales, diferencia entre reservas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable, siendo más flexible, en el suelo urbano consolidado (ciudad histórica), y más exigente en el suelo urbanizable (ciudad nueva), partiendo de un único precepto de la ley que desarrolla reglamentariamente.

Sin embargo, y como ya hemos analizado, su aplicación práctica se hace tortuosa y no exenta de dudas.

CCRZ-8VEG4U	FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	6 / 14
	CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
	Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcl8P1e/OZ0uc46DjFEphFW						

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	Firmado por	SECRETARIA GENERAL
	CÓDIGO	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVpPs46DjFEphFW
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	PÁGINA
LUGAR	VALDEPEÑAS	7 / 14
FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29	CCRZ-8VEG4U
REFERENCIA		



Ayuntamiento de
Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

Así se han acumulado desde principios de año varias solicitudes de exención de la dotación de plazas de garaje, cuyo análisis ha puesto de manifiesto las paradojas e incongruencias manifestadas.

Es por todo ello por lo que se estima conveniente y oportuno revisar la redacción del citado precepto.

3º.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Como creemos haber puesto de manifiesto, la exigencia de reserva de plazas de aparcamiento ha nacido como una inquietud del legislador, para resolver un problema de congestión de tráfico y aparcamiento en las ciudades.

Dicha inquietud puesta de manifiesto, ya 1984, en las NN.SS. Municipales del Planeamiento, y con posterioridad en la Legislación Urbanística Autonómica y Planeamiento Municipal, sin perder su espíritu, se ha ido perfeccionando o matizando, desde la escueta redacción del apartado 7.1.9 de las NN.SS. hasta la actual y vigente redacción del art. 33 del POM.

Así mismo, parece también evidente, que en el citado perfeccionamiento y matización tanto el legislador como el planificador urbanístico, han incorporado cierta sensibilidad de flexibilización.

Del mismo modo se estima que se ha puesto de manifiesto, las evidentes incongruencias del artículo 33.2 del POM.

Por todo ello se encuentra justificada la revisión de la redacción y contenido del citado precepto.

4º.- CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

Como no podría ser de otra forma los criterios que inspiren la redacción, del tan mencionado art. 33.2, no pueden ser otros que los mismos que han manifestado tanto el legislador autonómico como el planificador. Por un lado garantizar la dotación de plazas de aparcamiento privado en función de las ratios predefinidas, y definir un marco de flexibilización de las citadas ratios lo más coherente posible, sin que pueda convertirse tal flexibilización, como excepción, en la regla general.

Así parece apropiado y dado que el espíritu de la norma es establecer una dotación global, establecer la exención en un número máximo de plazas; eludiendo variables geométricas de la calle o parcela, que pueden conducirnos a situaciones paradójicas o a ciertos agravios comparativos; tengamos en cuenta que estas situaciones de exención se dan básicamente en suelo urbano consolidado donde la geometría de los solares, o el trazado de la vía pública es irregular y caprichosa y donde parámetros de fondo, fachada, superficie o ancho de calle no son definitorios de nada.

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	7 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	Firmado por	SECRETARIA GENERAL
	CÓDIGO	04tpXy/Src0iP8SkpPPpNVps46DjFEphFW
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	PÁGINA
LUGAR	VALDEPEÑAS	8 / 14
FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29	REFERENCIA
		CCRZ-8VEG4U



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref. ccrz-8veg4u
URBANISMO

Por el contrario es obvio que si la dotación requerida para una promoción es elevada, será consecuencia de una edificabilidad alta y esta será así mismo consecuencia de un solar grande, donde obviamente será más fácil objetivamente incluir la dotación. En otro caso, una dotación exigida baja, será consecuencia de una promoción a su vez pequeña, que obviamente se dará sobre parcelas o solares igualmente pequeños y donde será objetivamente más complicado incluir la dotación. En definitiva vinculamos la exención a la superficie edificable y no a la azarosa geometría del solar.

Así mismo parece más justo y equitativo que la exención este en función del mayor o menor aprovechamiento del solar y no de la geometría de este, que es el principio consagrado por la legislación urbanística, para el reparto de cargas y beneficios.

Tan solo podríamos encontrarnos en un supuesto de alta edificabilidad sobre un solar pequeño, y son aquellos solares con un índice de edificabilidad elevado, en otras palabras solares con una altura máxima edificable elevada. Donde las ratios podrían obligarnos a hacer una reserva de plazas de aparcamiento que físicamente no pudieran ubicarse.

Para estas situaciones deberíamos atender a la geometría y características del solar así como a las de la vía de acceso.

En resumen se proponen los siguientes criterios y su justificación:

a) Criterios absolutos.

Definitorios de las situaciones en las que se exige de la reservas de plazas de aparcamiento de forma total.

1. Edificaciones catalogadas y/o protegidas.

En este supuesto la exención de dotación de plazas de garaje se consagra en atención al valor cultural del inmueble. Debiendo precisar que la exención lo es exclusivamente cuando se manifieste imposible compatibilizar la conservación de los valores apreciados con la dotación requerida.

A estos efectos se entiende que sería incompatible la dotación con inmuebles, o parte de ellos, que hayan sido declarados BIC o cuya protección sea integral. Así mismo se entiende incompatible, cuando siendo catalogados con protección parcial o ambiental, esta se refiera a la fachada y en su composición original no dispusiese de acceso rodado.

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	8 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					



2. Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).

En estos supuestos se prima el valor peatonal del espacio público, sobre el interés público de la dotación privada.

3. Edificaciones en las que la ratio determine una dotación de plazas de aparcamiento igual o inferior a cuatro plazas.

En estos supuestos se limita el interés público de la dotación privada por cuanto la carga sobre el interés particular es excesiva, valorándose que el daño potencial al patrimonio privado o a su gestión excede del citado interés público.

Advirtiendo que también son de interés público la correcta y más rentable gestión del patrimonio privado, así como la reducción de cuatro plazas de aparcamiento privado supone una reducción efectiva de tres, dado que una de ellas corresponde a la supresión del vado.

Por otro lado, analizando los supuestos que podrían quedar exentos de la dotación tendríamos:

- Edificaciones de una, dos, tres y de cuatro viviendas. Que debemos convenir son pequeñas promociones donde la carga de la dotación se hace excesiva.
- Edificaciones mixtas, de una, dos o tres viviendas, con locales de uso compatibles. De nuevo nos encontramos en pequeñas promociones donde de nuevo la dotación representa una carga muy fuerte frente al resto del producto y donde es habitual que sea crítica la reserva de las plazas de aparcamiento o el acceso, en planta baja, para la viabilidad del local.
- Edificios destinados a otros usos no residenciales. En este caso nos encontramos con edificios de hasta 1.700 m2 construidos que se eximen de la dotación. Aparentemente esta puede ser la situación menos deseable, pero advirtamos que lo único que hacemos es suprimir cuatro plazas de aparcamiento (tres efectivas).

Imaginemos el caso de un centro de salud, de 1.700 m2, donde por ratio habría que reservar 4 plazas. Es evidente que si el centro crea un problema de congestión de tráfico y aparcamiento, no serán las cuatro plazas que hemos suprimido las responsables, y de dotarlo con las citadas plazas en poco o en nada habremos resuelto el problema.

Imaginemos ahora un colegio o un instituto o cualquier centro docente de los mismos 1.700 m2. De nuevo no serían las cuatro plazas que se suprimen las que fuesen las responsables de los problemas de congestión o falta de aparcamiento en las horas punta de salida o entrada.

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	9 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcl8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	LUGAR	VALDEPEÑAS
		FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29	REFERENCIA
		CÓDIGO	2012PL00105	CCRZ-8VEG4U
		PÁGINA	10 / 14	



Ayuntamiento de
Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

Así podríamos ir enumerando, edificios de 1.700 m2 y usos distintitos, y veríamos que la dotación exigida en absoluto resuelve el problema de congestión y aparcamiento y por el contrario supone una carga molesta e inapropiada, sin utilidad donde finalmente las palazas de existir se acaban convirtiendo en el almacén, archivo etc...

4. Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.

Realmente este supuesto como el de los edificios catalogados, no es nuevo, dado que nos encontramos en la situación de edificaciones fuera de ordenación y cuyo régimen sería el de estas.

No obstante lo anterior y dado que la determinación de la dotación de plazas de aparcamiento, no ha sido de las tradicionalmente evaluadas en las situaciones de fuera de ordenación; como si lo han sido el fuera de alineación, exceso de altura, edificabilidad, ocupación o usos; parece apropiado hacer mención expresa al caso, entendiendo que no se puede limitar la gestión del inmueble existente y concebido sin aparcamiento a su inclusión; dado que en la inmensa mayoría de los casos sería inviable y supondría de facto condenarlos a su demolición.

Evidentemente la exención, como en el caso de los inmuebles protegidos alcanza exclusivamente al inmueble existente, no a los que pudieran hacerse de nueva planta sobre el resto del solar o parcela existente en su caso, y cuyas ratios y a su vez exenciones se aplicarán ignorando la edificación existente y parcela que esta ocupa.

b) Criterios relativos.

Definitorios de las situaciones en las que se exige de la reservas de plazas de aparcamiento de forma parcial.

1. Edificaciones preexistentes que dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos pero no alcance las ratios establecidas.

En este supuesto podemos encontrarnos en dos situaciones:

a. Edificaciones donde la ratio les requiera cuatro o menos plazas.

Nos remitiríamos a la situación 3 del apartado a) anterior. Dado que la situación sería idéntica.

b. Edificios cuya ratio requiera más de cuatro plazas.

En este supuesto la exención alcanza a la diferencia de plazas, sea cual sea esta, entre las requeridas por la ratio y las existentes.

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	10 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL	Firmado por	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVVPS46DjFEphFW	CÓDIGO	2012PL00105	FECHA/HORA	17/12/2012 12:22:29	VALDEPEÑAS	LUGAR	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	CENTRO DIRECTIVO
	PÁGINA	11 / 14	REFERENCIA	CCRZ-8VEG4U	REFERENCIA						



Encontrándonos en una situación similar a las edificaciones preexistentes sin plazas de aparcamiento.

2. **Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m2.**

La exención en estos casos no será superior a seis plazas.

En la inmensa mayoría de los casos las parcelas que reúnan las condiciones formales que se prescriben, se encontraran en la situación 3 del apartado a), dado que se tratará de pequeñas promociones donde la exigencia de las ratios será también baja. Por lo que este supuesto viene a salvar aquellas situaciones de solares con alta edificabilidad donde se puede requerir un número más elevado de plazas de aparcamiento y sea inviable llegar a alcanzar la ratio requerida, por la geometría del solar.

3. **Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento.**

En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

Se recoge en este supuesto el ya existente en el actual art. 33.2 si bien no se condiciona ahora a las condiciones geométricas del solar ni de la vía de acceso. Entendiéndose que una vez se ha destinado la primera planta sótano a la dotación, exigir la ejecución de una segunda o el destino de la baja a la dotación supone una carga excesiva.

Por otro lado estaremos en situaciones excepcionales dado que para la inmensa mayoría de los casos la altura máxima de la edificación en Valdepeñas es inferior a cuatro plantas, y solo a partir de la quinta, siempre se que se destine íntegramente el edificio a uso residencial, podría manifestarse insuficiente una planta sótano para la dotación de plazas de aparcamiento. Limitándose la exención al 25% de las plazas necesarias; entendiéndose ahora, que si esta es mayor, la edificabilidad del solar será consecuentemente elevada y la carga de la dotación, ejecutándose una segunda planta sótano, será relativa.

Finalmente el art. 33.3 determina que no podrán autorizarse segregaciones de parcelas que, cumpliendo las condiciones normales de dotación de aparcamiento, pudieran conducir a situaciones que permitiesen la aplicación del punto anterior.

No deja de sorprender que bajo la redacción de un artículo destinado a la dotación de plazas de aparcamiento encontremos restricciones a la parcelación. Así los artículos 38.1, 46.1, 52.1, 58.1, 65.1 y 71.1; prescriben las parcelas y frentes de fachada mínimos, para las distintas ordenanzas zonales. Siendo manifiestamente

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	11 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	04tpXy/Src0iP8SkpPPNVPS46DjFEphFW		04tpXy/Src0iP8SkpPPNVPS46DjFEphFW	
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS		REFERENCIA	
	LUGAR VALDEPEÑAS		CCRZ-8VEG4U	
		FECHA/HORA		PÁGINA
		17/12/2012 12:22:29		12 / 14



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: 2012URB00370
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

incompatibles las prescripciones de los artículos citados con la redacción del artículo 33.3 en relación con el 33.2.

Difícilmente podemos sostener en el artículo 38.1 una parcela mínima de 75 m2, cuando se determina en el artículo 33.2 que han de inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

Este tipo de contradicciones, abocan a una compleja lectura de la norma, donde cualquier ciudadano convencido que cumple la parcela mínima, ignora que en el art. 33.3 bajo el epígrafe de "Condiciones de Garajes y Aparcamientos" se esconde una drástica restricción.

Para colmo las parcelas mínimas prescritas en las ordenanzas zonales, son básicamente heredadas de las antiguas NN.SS., es decir el planificador, y es de elogiar, ha mantenido la tradición y costumbre.

Por otro lado no se han apreciado en los casi 30 años de vigencia de las NN.SS, conflictos con las determinaciones de parcela mínima, ni aparentemente se pueda justificar que la parcelación se use como "puerta de atrás" para eludir la dotación de plazas de aparcamiento.

No es razonable esperar que nadie segregue una parcela de 14,00 mts de fachada para eludir en dos promociones la dotación de plazas de aparcamiento. Dado que debería dotar el edificio de dos accesos peatonales con sus correspondientes portales, cuerpos de escalera, ascensores y patios de ventilación.

Por el contrario las segregaciones solicitadas en estos límites suponen en el común de los casos la necesidad de gestionar herencias o disolver condominios, que de no poder segregar fuerzan a situaciones jurídicas complicadas no exentas de conflicto.

En definitiva, una redacción de la norma algo tortuosa, conflictiva en su comprensión y donde el beneficio que reporta a la sociedad la prohibición de segregación supone una innovación que genera evidentes travas en la gestión patrimonial.

5º.- EXCEPCIONES A LA EXENCIÓN.

Así mismo el art 33.2 en su último apartado establece excepciones a la aplicación de la exención de la dotación. Pareciendo oportuno establecer dicha excepción a la promoción conjunta de viviendas unifamiliares.

No parece lógico que pueda llevarse a cabo promociones de viviendas unifamiliares conjuntamente y considerar estas, aún cuando se promuevan sobre fincas independientes, elementos uno a uno y en base a ello presumir la exención de la dotación.

CCRZ-8VEG4U

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	12 / 14
CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW					

DILIGENCIA para hacer constar que este asunto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/10/2012, nº de acuerdo 2012PL00105 Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	SECRETARIA GENERAL		Firmado por	
	04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW		04tpXy/Src0iP8SkpPpNVps46DjFEphFW	
CENTRO DIRECTIVO	CÓDIGO	REFERENCIA	PÁGINA	
	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	17/12/2012 12:22:29	14 / 14	
LUGAR	VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	CCRZ-8VEG4U	



Ayuntamiento de Valdepeñas

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real)
Tel.902310011 Fax.926312634
www.valdepenas.es

Exp: **2012URB00370**
Ref: ccrz-8veg4u
URBANISMO

c. Edificaciones en las que la ratio determine una dotación de plazas de aparcamiento igual o inferior a cuatro plazas, ya sean de nueva planta o preexistentes.

d. Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.

2. De forma relativa:

a. Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance los ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.

b. Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m2. La exención en estos casos no será superior a seis plazas.

c. Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

3. En ningún caso la exención será aplicable a la promoción de viviendas unifamiliares ya sean en régimen de división horizontal tumbada o en parcelas independientes.

Artículo 33.3. OD. Suprimido por la modificación puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal.

Valdepeñas, Junio de 2012

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CCRZ-8VEG4U	FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	14 / 14
	CENTRO DIRECTIVO	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	FECHA/HORA	19/06/2012 14:03:11	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el siguiente código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma						
 E/+ /vd1yOLcI8P1e/OZ0uc46DjFEphFW						