

URBANISMO
5794/2025
Ref.: p.f.m.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

A la elaboración de la Ordenanza Urbanística reguladora de las plazas de aparcamiento en el suelo urbano del municipio de Humanes de Madrid
Nº: 3023/2025

En fecha 27 de Octubre de 2025, mediante Decreto de Alcaldía nº 3023, de conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se acuerda con carácter previo a la elaboración del proyecto de Ordenanza Urbanística reguladora de las plazas de aparcamiento en el suelo urbano del municipio de Humanes de Madrid, realizar una consulta pública con el fin de recabar la opinión de ciudadanos, asociaciones y demás organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma a cerca de

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa
- La necesidad y oportunidad de su aprobación
- Los objetivos de la norma
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias no regulatorias

El Planeamiento vigente sobre el Municipio son las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid, con fecha de aprobación 2 de octubre de 1.992.

En estas Normas Urbanísticas se establece la exigencia, para la Ordenanza 1-CASCO ANTIGUO de garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda para toda promoción de más de tres viviendas.

Además, en estas Normas Urbanísticas se establece la exigencia, tanto para el uso residencial como del resto de los usos que así lo contemplan en las mismas, de disponer de una cuantía de plazas de aparcamiento en proporción de como mínimo 1 por vivienda o por cada 100 m² construidos no residencial.

Dada la estructura de propiedad de los solares del casco, la normativa actual plantea desde un punto de vista técnico 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, cabe destacar la singularidad del subsuelo de la zona urbana de Humanes de Madrid, caracterizado por un elevado nivel de las aguas freáticas y cauces de agua subterráneos que en numerosas ocasiones imposibilita la ejecución, mediante soluciones técnicamente factibles, de un segundo sótano en las edificaciones.

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.º 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.º 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, el requerimiento de aparcamiento deberá 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, regular localmente la exigencia de plazas de garaje aparcamiento. De este modo, se puede 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 con carácter general suplirse en otro lugar.

Por otro lado, las dimensiones mínimas establecidas para las plazas de aparcamiento responden a la necesidad de garantizar la funcionalidad, seguridad y accesibilidad de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

El diseño y dimensionado de las plazas constituye un aspecto esencial en la ordenación urbanística y en la definición de los estándares de calidad del espacio urbano, en tanto que incide directamente en la comodidad de los usuarios, en la eficiencia del tráfico interior de garajes y aparcamientos, y en la integración de estos espacios en la trama urbana.

Firmado por:	ÓSCAR LALANNE MARTÍNEZ DE LA CASA - Alcalde	Fecha: 28-10-2025 15:06:22	
Código Seguro de Verificación (CSV): 2315487C71BC3FBB4C7DC98DA2DD8A53			
Comprobación CSV: https://padron.atm-maggioli.es/publico/documento/2315487C71BC3FBB4C7DC98DA2DD8A53			
Fecha de sellado electrónico: 28-10-2025 15:06:23	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 30-10-2025 13:17:41	