

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

65**HUMANES DE MADRID****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada en fecha 30 de abril de 2026, adoptó, por mayoría absoluta, el siguiente acuerdo:

Primero.—Desestimar la totalidad de las Alegaciones I a IX contenidas en el escrito presentado en fecha 13 de abril de 2026, registro de entrada n.º 3990, por D.ª María Teresa González Martínez, portavoz del Grupo Municipal VOX, contra la ordenanza urbanística reguladora de las plazas de aparcamiento en el suelo urbano del municipio de Humanes de Madrid, en base a las motivaciones y fundamentos jurídicos que pormenorizadamente se recogen en los informes transcritos.

Segundo.—Aprobar definitivamente la ordenanza urbanística reguladora de las plazas de aparcamiento en el suelo urbano del municipio de Humanes de Madrid, con idéntico tenor literal al recogido en el acuerdo de aprobación inicial y que se incorpora como Anexo.

Tercero.—Remitir a la Dirección General de Urbanismo certificado del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la ordenanza, con carácter previo a su publicación, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Publicar dicho acuerdo definitivo con el texto íntegro de la ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, a los efectos de su entrada en vigor según lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Quinto.—Comunicar el acuerdo y el texto de la ordenanza a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma dentro del plazo de los seis días siguientes a su aprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en art. 196.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

ANEXO

"ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE HUMANES DE MADRID (MADRID)"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Planeamiento General vigente en el Municipio son las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid, aprobadas por Orden del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 23 de Julio de 1.992, publicadas en el Boletín Oficial del Estado el 2 de octubre de 1.992.

Las Normas Urbanísticas para la Ordenanza 1- CASCO ANTIGUO establecen la exigencia 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:

- 1º 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.
- 2º 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.
- 3º En las viviendas públicas de protección, que será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

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 estuvieran 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.

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.

Con estos antecedentes, la presente ordenanza, completando las determinaciones del Planeamiento vigente, precisa y regula fundamentalmente, la forma y modo de suplir las plazas de aparcamiento exigibles conforme a Normas, en otro lugar diferente, o bien, las aportaciones económicas de los promotores, por plaza, al objeto de financiar aparcamientos públicos al servicio de las zonas afectados por la presente ordenanza.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Fundamento.—La presente ordenanza municipal, se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 9/2001, del 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, artículos 32 y 36, y tiene como objetivo, completar las determinaciones contenidas en la legislación y el planeamiento vigente, y en las ordenanzas sobre la exigencia de plazas de garaje-aparcamiento, al servicio de edificios de nueva construcción, en determinados solares incluidos en zona de ordenanza casco antiguo, con el fin de regular de modo preciso la posible sustitución de las obligaciones de dotación de plazas en la propia parcela privada de actuación, mediante aportación de plazas en otros solares o edificios, o mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de una cantidad determinada, con la finalidad de sufragar los proyectos públicos de ejecución de plazas de aparcamiento al servicio de las zonas y áreas de casco urbano tradicional.

Art. 2. Objeto.—La presente ordenanza, tiene como objeto completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Humanes de Madrid, y que establece un mínimo obligatorio de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m2, y al menos 1 plaza por vivienda, para toda edificación de nueva planta.

Art. 3. Ámbito de aplicación de la ordenanza.—La presente ordenanza será de aplicación a las obras de nueva planta, situadas sobre solares y parcelas de suelo urbano con cualquier uso y categoría en los que sea obligatoria la dotación de aparcamiento.

A estos efectos, se consideran como garaje o aparcamiento los espacios destinados a la estancia de vehículos a motor, situados en planta sótano, semisótano y baja de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en espacio interior de parcela apto para este destino, ya sean a cubierto o al aire libre.

TÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO

Capítulo I

Regulación

Art. 4. Condiciones dimensionales.

La localización de las plazas de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Cada plaza de aparcamiento estará delimitada en el pavimento y tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m, con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera delimitada por uno de sus lados por un muro, el ancho mínimo será de 3 m. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta 10 cm de la anchura en como máximo el 15 por 100 de la longitud de la plaza.
- Resultará exigible la dotación de plazas grandes de dimensiones 3,50 x 5 m, que podrán utilizarse de forma no exclusiva para las dotaciones de personas de movilidad reducida, en proporción de una por cada 30 plazas o fracción superior a 10. Las plazas para vehículos de

personas discapacitadas o de movilidad reducida cumplirán con lo dispuesto por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM, así como el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento Técnico de Desarrollo, o por la normativa vigente que sea de aplicación.

- c) Las plazas de motocicletas, que nunca computarán a los efectos de dotaciones mínimas exigidas en cada zona de ordenanza, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,25 x 2,50 m.
- d) Las condiciones b) y c) anteriores no resultarán exigibles en el caso de garajes pertenecientes a viviendas unifamiliares.
- e) El ancho mínimo de las calles de circulación, no será en ningún caso inferior a 5 m y la altura libre mínima en cada plaza será de 2,40 m, pudiendo reducirse puntualmente en 20 cm dicha altura libre en las calles de circulación y plazas cuando existan vigas descolgadas o instalaciones que resulten necesarias.
- f) Las rampas de acceso a cada planta de garaje, no tendrán pendientes superiores al 16 por 100 en tramos rectos ni al 12 por 100 en tramos curvos. Los radios de giro nunca serán inferiores a 6 m.

Art. 5. Casos de exención.—Se exime de la obligación de disponer del número total de plazas exigibles de aparcamiento en el interior de las parcelas por los siguientes motivos:

- a) Aquellas en las que se justifique suficientemente la imposibilidad de la ejecución de las plazas por motivos de maniobrabilidad o de imposibilidad de acceso.
- b) Aquellas en las que se justifique suficientemente la imposibilidad técnica de llevar a cabo la ejecución de las plazas.
- c) Aquellas en las que se justifique suficientemente la inadecuación de la ejecución de las plazas en relación a las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes.

Capítulo II

Procedimiento

Art. 6. Solicitud a instancia de parte de la sustitución de la exigencia de ejecución de plazas de garaje-aparcamiento en la propia parcela. —Cuando el promotor de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo antes citado, venga obligado a la dotación de plazas de garaje-aparcamiento en la propia parcela podrá justificar la imposibilidad o especial dificultad técnica de ejecución de las plazas de aparcamiento, considerando su ejecución exclusivamente en planta sótano.

La solicitud del interesado de sustituir la exigencia de ejecución de plazas de garaje-aparcamiento en la propia parcela deberá ser motivada, acompañando todos aquellos documentos justificativos de imposibilidad técnica o especial dificultad técnica de la ejecución de las plazas establecidas y redactado por técnico competente.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, junto a la presentación del proyecto básico y/o de ejecución, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por su ubicación en otro edificio o solar, o el pago al Ayuntamiento del canon establecido para sufragar los costes de ejecución de aparcamientos públicos al servicio del casco, en la forma que se determina en los artículos siguientes.

La sustitución de la exigencia de ejecución de plazas de garaje-aparcamiento en la propia parcela será acordada en Junta de Gobierno Municipal con el correspondiente informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Capítulo III

Alternativas para las medidas compensatorias

Art. 7. Sustitución mediante vinculación de plazas de garaje-aparcamiento existentes o de futura edificación con licencia de construcción inscrita en Registro. —Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, podrán optar por sustituir la obligación de ejecutar aparcamientos en el propio edificio o parcela, por la dotación de plazas en otro lugar, siempre que, se observen los siguientes requisitos:

1.- Las plazas propuestas para sustitución deberán estar ubicadas en parcelas o solares, situadas en un radio de acción de 500 metros con respecto al solar donde se pretende edificar.

2.- Para aceptar dicha sustitución será preciso acreditar por parte del interesado que:

- El edificio donde se ubiquen las plazas de garaje-aparcamiento mantenga el cumplimiento los estándares de plazas respecto a sus propias viviendas o locales comerciales de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo, y sin tener en cuenta las plazas objeto de sustitución.
- Las plazas objeto de sustitución cumplen con las condiciones dimensionales del artículo 4 de la presente ordenanza.
- Ostentar la titularidad dominical de la plaza.
- Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, la plaza en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad, y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada.

En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia de obra para la ejecución de la edificación proyectada, sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad en donde conste la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca sobre la que se asignan las plazas.

Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuada, haya sido precisamente el de plaza de garaje.

No obstante, se admitirá la anotación como expresa carga urbanística, de la vinculación sobre finca registral, en la que no obre inscrito edificio alguno, siempre que, en este último caso, exista en el Ayuntamiento licencia concedida para construcción de edificio que contemple la ejecución de garajes-aparcamientos en número que posibilite el cumplimiento de la carga.

En el caso de que en el momento de la solicitud de la licencia urbanística no sea posible aportar la copia de las escrituras de las plazas, el promotor deberá presentar un aval bancario por la cantidad equivalente a la cuantía establecida en el artículo 8 de la presente ordenanza para cada una de las plazas.

En el caso de que el promotor entregara la copia de la escritura de la plaza de garaje o aparcamiento requerida en el momento de la solicitud de Declaración Responsable Urbanística de Primera Ocupación, procederá la resolución municipal que conlleve la devolución del aval; en el caso contrario, el Ayuntamiento ejecutará el aval entregado en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración actuante, y al objeto de financiación de Proyectos de iniciativa pública de dotación de plazas de aparcamiento en el suelo urbano consolidado.

Art. 8. Sustitución mediante aportación de cuotas destinadas a la financiación de proyectos de aparcamiento públicos.—Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución establecidos en el artículo 6.º de la presente ordenanza, podrán optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.º, por el ingreso en las arcas municipales, de una cantidad en metálico de 9.000.- € por cada plaza exigida y no ejecutada, en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración, y al objeto de financiación de proyectos de iniciativa pública de dotación de plazas de garaje al servicio del casco urbano.

Los ingresos que en tal concepto ingrese el Ayuntamiento, deberán destinarse a la financiación de proyectos de aparcamiento público.

Justificación de la compensación económica fijada

La valoración de la compensación económica fijada resultará de la valoración de la posible edificabilidad en planta baja, que como vivienda o local comercial puedan obtener los promotores que se acojan a la exención de plazas de aparcamiento. Estimando una superficie de 15 m2. la superficie que corresponde a cada aparcamiento con proporción de zonas comunes.

El valor unitario de repercusión del metro cuadrado edificable en planta baja se fija en 600 €/m2., Dicha cantidad podrá ser revisada anualmente a fin de comprobar la vigencia de la misma o la necesidad de su actualización con la aprobación mediante decreto de Alcaldía del informe de valoración sobre los nuevos precios de plazas de aparcamiento.

De dicho decreto de Alcaldía, aprobando el informe de valoración, se dará cuenta en el Pleno siguiente a su aprobación.

Capítulo IV

Régimen sancionador

Art. 9. Responsable.—El titular de la licencia urbanística del edificio en el que no puedan ejecutarse las plazas de garajes será responsable del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente ordenanza.

Art. 10. Infracciones.—El incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente ordenanza se considerará infracción susceptible de sanción de conformidad con lo establecido por el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en concreto los artículos 139 a 141.

Art. 11. Plazos de las infracciones.—Los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones serán los previstos en la legislación general sobre procedimiento administrativo común y la legislación sectorial aplicable a la materia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.— lo dispuesto en la presente ordenanza será de aplicación, a instancia del promotor, a aquellas licencias solicitadas o concedidas con anterioridad a su entrada en vigor

DISPOSICION FINAL

Única. —La presente ordenanza, una vez aprobada por el Pleno del Ayuntamiento y publicado su texto completo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrará en vigor a los quince días contados a partir del día siguiente al de su publicación, siendo de obligado cumplimiento desde dicha fecha.”.

Humanes de Madrid, a 20 de mayo de 2026.—El alcalde, Óscar Lalanne Martínez de la Casa.

(03/8.151/26)

