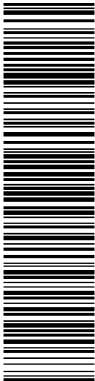


DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 1 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11
	ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144FB14A24D8A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

INFORME TÉCNICO

DE: **SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

A: **ALCALDÍA**

ASUNTO: **CONSULTA PÚBLICA PARA LA ELABORACION DE LA ORDENANZA URBANISTICA REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VALDEMORO.**

En relación con la Providencia de Alcaldía de fecha 21 de octubre de 2025 con código de validación WDTPC-WSAQO-31WDZ mediante la cual se dispone, que se inicie el expediente relativo a la Ordenanza Urbanística Reguladora de las Plazas de Aparcamiento en Suelo Urbano del Municipio de Valdemoro para llevarlo a su aprobación inicial por el Pleno de la Corporación, que se inicie un proceso de consulta publica para recoger las sugerencias y aportaciones que fueran precisas, y que por parte de los Servicios Técnicos de Urbanismo, se emita informe sobre el asunto que ha de conformar la memoria. Los Servicios Técnicos Municipales informan lo siguiente:

MEMORIA RELATIVA A LA CONSULTA PREVIA CIUDADANA

(Artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)

“ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VALDEMORO (MADRID)”

1. Marco normativo de la consulta

La consulta previa se articula conforme al artículo 133 de la Ley 39/2015, que regula la participación de los ciudadanos en la elaboración de normas con rango reglamentario y prevé la audiencia/consulta pública previa a la redacción del proyecto normativo.

Normas autonómicas y urbanísticas relevantes:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: fija la regla general de dotación mínima de plazas (1,5 plazas por 100 m² edificadas) y habilita a los Ayuntamientos a matizar requisitos a través de ordenanzas locales en supuestos especiales.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valdemoro (aprobado definitivamente en 2004): contiene las Normas Urbanísticas que condicionan la exigencia de plazas, la limitación de plantas bajo rasante en casco histórico y otros parámetros que la ordenanza pretende completar.

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11	ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144FB14A24D9A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

- Normativa de accesibilidad: Ley 8/1993 y Decreto 13/2007: obligan a garantizar dotaciones mínimas para personas con movilidad reducida.

Fundamento directo de la ordenanza municipal: completar las determinaciones del PGOU regulando la sustitución de plazas en parcela por plazas en otro lugar o por aportación económica destinada a financiar aparcamientos públicos.

2. Problemas que se pretenden solucionar

2.1 Imposibilidad técnica y de maniobrabilidad en parcelas tradicionales

Muchas parcelas del casco urbano presentan dimensiones de frente de parcela muy reducidos, fondos muy estrechos, geometría irregular y parcelación histórica que impiden la implantación de plazas de aparcamiento conforme a las dimensiones mínimas del PGOU de Valdemoro. Ante tal eventualidad, surge la necesidad de regular expresamente esa situación y establecer supuestos de exención y mecanismos compensatorios.

2.2 Limitación de plantas bajo rasante en zonas históricas

El PGOU limita en el casco histórico la autorización de más de una planta bajo rasante (art. 8.6.7 NNUU), lo que impide cumplir obligatoriamente la dotación en el interior de la propia parcela, incluso cuando por imperativo legal la parcela debería disponer de esa dotación. Esa limitación técnica es una causa estructural no solo de un déficit de plazas sino del hecho fáctico de que para cubrir la demanda de aparcamiento, se produzca congestión en el viario público.

2.3 Déficit de oferta pública y coste presupuestario para el ayuntamiento

Liberar a los propietarios de la obligación sin mecanismo compensatorio significaría que la administración tendría que asumir, de forma inmediata y con fuertes inversiones, la creación de plazas públicas para satisfacer la demanda del casco. La ordenanza ha de proponer mecanismos para que estas actuaciones se financien con aportaciones de promotores, ya que son ellos los que están obligados a cumplir con la dotación mínima de aparcamiento en el desarrollo de sus actuaciones edificatorias.

2.4 Inseguridad jurídica y trabas a la actividad edificatoria

La falta de criterios precisos y la propia casuística de cada solar o parcela genera abordar cada supuesto en la concesión de licencias, lo que produce demora en licencias y riesgo de recursos. En la ordenanza se deberá fijar el procedimiento y la documentación exigible para justificar la imposibilidad técnica, de cara a optar por alguna de las medidas compensatorias que se propongan.

2.5 Impactos sobre movilidad, convivencia y economía local

La escasez de plazas, sobre todo en el casco histórico, genera una ocupación masiva de vehículos en las vías y espacios públicos, con incidencia directa en la movilidad peatonal, aumento de los tiempos de búsqueda de aparcamiento (circulación innecesaria) y perjuicio para residentes y comercios. Si no se regula adecuadamente, el problema empeorará con cada nueva obra que no aporte plazas en el interior de la parcela.

DOCUMENTO Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 3 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11 ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 61M4FB14A24D9A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

3. Posibles soluciones alternativas

3.1 Alternativas no regulatorias (ventajas / inconvenientes)

1. **Acuerdos voluntarios y convenios privados** (promotores ↔ propietarios de garajes):
 - *Ventaja:* rápida instrumentación, coste público nulo.
 - *Inconveniente:* dependencia de voluntad privada; riesgo de fragilidad contractual y problemas de uso (disponibilidad, precios, acceso); difícil control municipal.
2. **Incentivos fiscales o bonificaciones a plazas privadas cedidas para uso público:**
 - *Ventaja:* estímulo de oferta sin inversión directa.
 - *Inconveniente:* coste para la Hacienda municipal y posible efecto limitado si el parque existente es pequeño.
3. **Acuerdos P-P (público-privados) para construir aparcamientos:**
 - *Ventaja:* financiación privada + gestión profesional.
 - *Inconveniente:* negociaciones largas, posible encarecimiento del servicio público (tarifas), tiempo hasta ejecución.
4. **Gestión temporal de solares (uso provisional):**
 - La ordenanza podrá contemplar la posibilidad de autorizar uso provisional de aparcamiento en solares vacantes, previo acondicionamiento y garantías. Es una vía no estructural pero útil a corto/medio plazo.

3.2 Alternativas regulatorias (ventajas / inconvenientes)

1. **La propia ordenanza (mecanismos de compensación):**
 - *Ventajas:* creará un marco homogéneo en todo el suelo urbano, obligando a compensar cada plaza no ejecutada con sustitución en parcelas con aparcamiento excedentario mediante vinculación registral o a través de aportación económica destinada exclusivamente a aparcamientos públicos; reduce asimetrías entre parcelas y evita subsidio generalizado.
 - *Inconvenientes / riesgos:* la fijación de la cuantía o canon de compensación debe ajustarse a precios de mercado y revisarse periódicamente para evitar arbitrariedad; ejecución efectiva de proyectos públicos con fondos recaudados.

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 4 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11 ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144FB14A24D9A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

2. Modificar el PGOU para permitir más plantas bajo rasante en casos concretos:

- *Ventaja:* soluciona técnicamente la imposibilidad de plaza en parcela.
- *Inconveniente:* proceso largo y de mayor rango (revisión de planeamiento), puede chocar con criterios de protección de casco histórico y condicionantes técnicos (agua, cimentaciones, afección patrimonial).

3. Establecer límites máximos de plazas privadas en comercios/servicios y trasladar la oferta a aparcamiento público estructurado (regulación de oferta para reducir coches privados):

- *Ventaja:* gestión de la demanda; fomenta uso de medios de transporte alternativos.
- *Inconveniente:* resistencia sectorial y necesidad de contar con espacio físico para la implementación de redes de transporte alternativo.

4. Vinculación registral de plazas fuera de la parcela:

- La ordenanza deberá contemplar la posibilidad de obtener plazas excedentarias situadas en un radio máximo en torno al solar o edificio al que se van a reasignar, por lo que como garantía jurídica se requerirá la vinculación e inscripción registral de la misma siempre que se cumpla con los requisitos técnicos. Es una solución práctica si existen plazas libres o en proyectos en curso. Requiere un control registral estricto.

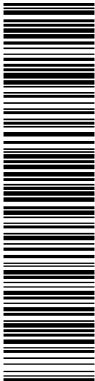
3.3 Escenario temporal

- **Corto plazo:** combinar la autorización de uso provisional de solares (ya prevista) con la exigencia de canon o aval bancario para garantizar recursos y la posibilidad de vinculación registral para casos donde exista oferta real en radio urbano.
- **Medio plazo:** aplicar la ordenanza como marco operativo mientras se evalúa la necesidad de ajustes del PGOU sobre rasantes en casos puntuales.
- **Larga plazo:** explorar proyectos P-P para aparcamientos estructurados en ubicaciones estratégicas financiados con los fondos recaudados y con gestión tarifaria que incentive rotación y prioridad para residentes.

4. Necesidad y oportunidad de la aprobación

4.1. Necesidad jurídica y técnica

DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 5 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11
	ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144EB14A24D9A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

- La ordenanza es necesaria para dotar al Ayuntamiento de criterios homogéneos y previsibles sobre exenciones, sustituciones y compensaciones (evita decisiones discrecionales y reduce riesgo de recursos administrativos/contencioso-administrativos). El texto aborda expresamente vacíos prácticos del PGOU al regular la sustitución por aportación de plazas en otro lugar o por canon.

4.2. Oportunidad política-administrativa

- Existe oportunidad para aprobarla en el momento actual por los siguientes motivos:
 - (i) la presión sobre el núcleo urbano es creciente por las promociones de obra nueva y de rehabilitación que se enfrentan el problema de cumplir con la dotación;
 - (ii) la ordenanza permitirá crear, como una de las posibles alternativas, un mecanismo de financiación estable para proyectos de aparcamiento que mejorarán la convivencia urbana. Si no se regula, cada licencia será un caso distinto y la administración cargará con la ejecución eventual y brusca de aparcamientos como consecuencia de un problema sobrevenido como consecuencia de la actividad inmobiliaria privada.

4.3. Riesgos jurídicos y cómo mitigarlos

- Riesgo de impugnación por promotores* si la cuantía del canon no está bien motivada: mitigación → fijar método de valoración aprobado mediante informe técnico-económico (la ordenanza prevé informe y aprobación por decreto).
- Riesgo de insuficiente ejecución de proyectos públicos con lo recaudado*: mitigación → crear destino presupuestario específico y un plan de inversiones plurianual que vincule cuotas recaudadas a proyectos concretos (transparencia y trámites contables).

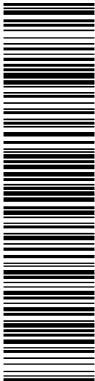
5. Objetivos de la norma

A continuación, se relacionan los objetivos que se pretenden cumplir con la norma, ligados a indicadores de verificación:

Objetivo 1 — Seguridad jurídica y uniformidad administrativa

- Descripción: Establecer criterios claros (procedimiento, documentación, exigencias registrales y avales) para la sustitución de plazas.
- Instrumento en la ordenanza: solicitud motivada y documentación técnica, con vinculación registral.

DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 6 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11
	ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144EB14A24D9A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

- Indicador: reducción del número de expedientes con informes técnicos desfavorables por falta de cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento.

Objetivo 2 — Garantizar la dotación real de plazas en el ámbito urbano tradicional

- Descripción: Asegurar que las plazas no ejecutadas en parcela se sustituyan por plazas efectivas o por financiación de plazas públicas.
- Instrumento: Art. 8 (vinculación de plazas), Art. 9 (aportación económica al proyecto de aparcamiento).
- Indicador: número de plazas creadas por proyectos públicos financiados con los cánones recaudados; importe recaudado anual.

Objetivo 3 — Cohesión territorial y equidad entre propietarios/promotores

- Descripción: Evitar trato desigual entre parcelas y que la obligación de dotación dependa solo de la suerte de la geometría del solar.
- Instrumento: supuestos de exención y exención parcial claramente tipificados (Art. 6).
- Indicador: porcentaje de licencias concedidas con exención o sustitución frente al total de licencias urbanísticas en el núcleo urbano.

Objetivo 4 — Accesibilidad y cumplimiento de estándares técnicos

- Descripción: Garantizar plazas accesibles según Ley 8/1993 y Decreto 13/2007, y cumplir dimensiones mínimas fijadas en Art. 4.
- Indicador: cumplimiento técnico en actuaciones financiadas por la ordenanza; ratio de plazas PMR por proyecto.

Objetivo 5 — Financiación transparente y ejecución efectiva

- Descripción: Que las aportaciones económicas se destinen exclusivamente a proyectos de aparcamiento y su gestión sea transparente.
- Instrumento: Art. 9 (canon, revisión anual, decreto de valoración, información en Pleno).
- Indicador: existencia de crédito presupuestario vinculado y ejecución de obras (obra iniciada/finalizada) con cargo a las cuotas en plazo máximo X años.

Conclusión

La problemática es clara y real: en el casco urbano de Valdemoro existen numerosas parcelas con geometría o dimensiones que impiden el cumplimiento de la dotación mínima de plazas en la propia parcela. Esa realidad produce un déficit

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38
...

DOCUMENTO .Informe: INFORME-MEMORIA CONSULTA PUBLICA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: C1S55-A4EMP-7AXEE Página 7 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- MARCOS SANCHEZ QUESADA, URBANISMO ARQUITECTO - 1, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 24/10/2025 14:11
	ESTADO FIRMADO 24/10/2025 14:11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1463771, C1S55-A4EMP-7AXEE 6144FB14A24D8A3FE38BCC2606563499382912) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro

estructural de plazas de aparcamiento, desigualdades entre propietarios y trabas para licencias y rehabilitaciones.

La ordenanza propuesta responderá de forma proporcionada: tipificando exenciones, regulando la sustitución por plazas en otros emplazamientos mediante vinculación registral y estableciendo como alternativa la aportación económica destinada exclusivamente a financiar aparcamientos públicos. En definitiva, ofreciendo herramientas jurídicas y financieras para resolver un problema técnico.

La ordenanza, por lo tanto, es una solución proporcional y técnica ante un problema urbano concreto. Su aprobación, precedida por la presente consulta, es **recomendable** porque ofrece:

- (i) mecanismos jurídicos que dan seguridad a la administración y a los promotores;
- (ii) instrumentos financieros que permiten financiar la necesidad de aparcamiento público;
- (iii) posibilidad de salvaguardar la accesibilidad y la equidad.

PROPUESTA.-

Se propone que se tengan en cuenta estas consideraciones en el proyecto de **ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VALDEMORO (MADRID)**, y se recabe la opinión de las personas y grupos de interés del proyecto, mediante la realización de consulta pública a través del cuestionario con código de validación FEVTZ-MT7GR-TBRMU y en los términos expuestos en el presente informe.

JEFE DE SERVICIOS TÉCNICOS

Fdo.: Marcos Sánchez Quesada

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE