



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

ASUNTO:

RELACIÓN DE “**CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL VIGENTE PGOU-98-MAJADAHONDA**”, A LOS EFECTOS DE SU APLICACIÓN POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO, MEDIANTE INSTRUCCIÓN DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

La finalidad concreta de esta y otras instrucciones que vayan surgiendo, es ayudar en el trabajo diario de la aplicación de la Normativa Urbanística, a los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Majadahonda.

Muy habitualmente, esta actividad está fuertemente tensionada en un importante número de casos, por la brecha temporal existente, entre el escenario para el cual dicha normativa fue redactada y el escenario actual. Incluso también, asumiendo la existencia de no pocos errores materiales, faltas o ausencias en alguno de sus elementos documentales, etc.

En consecuencia, se requiere de dichos Servicios Técnicos, analizar, valorar y en definitiva informar sobre la autorización o no, de nuevas realidades o necesidades urbanísticas, usos, tipologías edificatorias y tecnológicas, al amparo de una Normativa redactada hace varias décadas, que en muchas ocasiones ni tan siquiera contempla la existencia de gran parte de los conceptos antes mencionados.

Por ello es imprescindible realizar este esfuerzo interpretativo, que culmina en la redacción de una serie de criterios, para aplicar adecuadamente el marco normativo vigente.

Todo lo anterior, sin perjuicio de realizar estas interpretaciones, siempre en base y de conformidad con el contenido esencial de la normativa vigente, rescatando de entre esa normativa y siempre con el mayor rigor, lo que conceptualmente pueda servir y ser susceptible de aplicación, en la adecuada interpretación que requieren estas nuevas situaciones, a las que es preciso atender, sin provocar por lo tanto, la necesidad de recurrir a Modificaciones del Planeamiento en el que están insertas.

COMPENDIO DE CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE MAJADAHONDA DE 1998 (Actualización a 23-06-2023)

ÍNDICE DEL ARTICULADO DE LAS NN UU DEL PGOU-M-98, AFECTADO
POR ESTOS CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

[Art. 2 Ámbito de aplicación](#)

[Art. 20 Edificios fuera de ordenación](#)

[Art. 45 Contenido del acto de otorgamiento](#)

[Art. 60 Clasificación de actividades](#)

[Art. 62 Licencias de Primera ocupación](#)

[Art. 91 Alineaciones oficiales](#)

[Art. 94 Ocupación o superficie edificada](#)

[Art. 99 Definición y aplicación \(superficie edificada por planta\)](#)

[Art. 100 Superficie edificada por planta](#)



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

- [Art. 104 Altura del edificio](#)
- [Art. 106 Plantas, tipos y altura libre de plantas](#)
- [Art.112.4 Evacuación de residuos sólidos](#)
- [Art. 114 Aparcamientos y garajes en los edificios](#)
- [Art. 131 Salvaguarda de la estética urbana](#)
- [Art. 137 Cierres de parcela](#)
- [Art. 138 Cubiertas de la edificación](#)
- [Art. 140 Definición y aplicación](#)
- [Art. 141 Destino de los usos](#)
- [Art. 148.6 Dotación de aparcamiento](#)
- [Art.158.5 Altura libre de pisos](#)
- [Art. 166 Condiciones sobre el aprovechamiento asignado al suelo](#)
- [Art. 170 Condiciones específicas de esta ordenanza](#)
- [Art. 178 Alturas de la edificación](#)
- [Art. 205 Ámbito y uso característico \(Zona E\)](#)

PRELIMINAR

Este documento recoge exclusivamente la parte del texto literal de las Normas Urbanísticas (NNUU) de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Majadahonda de 1998, que es objeto de interpretación.

Sólo tiene valor interno para el Servicio de Urbanismo y Vivienda, a los efectos de concretar las interpretaciones de las NNUU de la Revisión del PGOU de Majadahonda de 1998 (BOCM xx) supervisadas por sus autores en el momento de su redacción o actualización.

Trata de recopilar los casos más habituales en los que se ha requerido su interpretación a partir de los casos planteados a lo largo de su periodo de vigencia. También recoge precisiones relativas a las actualizaciones normativas que, o bien son de aplicación frente a las recogidas en las NNUU, o bien las desarrollan.

Sólo alcanza a las interpretaciones contenidas en este texto, sin perjuicio de que existan otras que se incorporen a él en futuras actualizaciones.

LEYENDA:

- En letra de color negro, texto literal de las NNUU
- *En negro y cursiva, comentarios interpretativos*

Art. 2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente revisión es el territorio que comprende el término municipal de Majadahonda. Su alcance afecta al suelo no urbanizable (1), suelo urbanizable y a las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano (2).

Quedan fuera del alcance de la presente revisión aquellas áreas de suelo urbano que se identifican con la letra E (3) y un número de orden en el plano 2.2.2. La calificación y regulación del suelo de estas áreas se define, según el cuadro de planeamiento anterior y de conformidad con lo expuesto en el artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento heredado, en el planeamiento aprobado definitivamente en su día y que, obviamente,



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

mantiene su carácter vinculante, siendo completamente válidas para las citadas áreas las condiciones definidas en las figuras de planeamiento que les dieron origen. (sic)

Ordenación urbanística vigente en el suelo urbanizable (1)

La aprobación de la Revisión del PGOU de Majadahonda de 1998 se encuentra aplazada en el suelo no urbanizable. En estos terrenos es aplicable la ordenación establecida en el PGOU de Majadahonda de 1984.

Ordenación urbanística vigente en el Área de Desarrollo nº 3 Nortron (2)

La aprobación de la Revisión del PGOU de Majadahonda de 1998 se encuentra aplazada en el Área de Desarrollo nº 3 Nortron. En este suelo es aplicable la ordenación establecida en el PGOU de Majadahonda de 1984.

Ordenación urbanística vigente en la Zona E (2)

En los ámbitos de suelo del término municipal incluidos en la Zona E se entenderá que son aplicables:

- a) *Las determinaciones urbanísticas “incorporadas” o “heredadas” de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Majadahonda de 1998; tanto los que establecieron la primera ordenación como sus modificaciones, ya tengan carácter general como de desarrollo.*
- b) *En materia de “calificación y regulación del suelo”, de conformidad con lo expuesto en el artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento de 1978, las determinaciones urbanísticas del PGOU de Majadahonda de 1998, reguladas en el Apartado 3.2.3. Sección 28ª (Arts. 205 a 211), que precisan la subsistencia de las determinaciones del planeamiento heredado.*
- c) *El resto de determinaciones urbanísticas del PGOU de Majadahonda en relación con las condiciones que no estén reguladas expresamente en las determinaciones anteriores.*
- d) *En caso de contradicción entre las determinaciones del planeamiento “heredado” y las del Plano 2.2.2; atendiendo al art. 5 de las NNUU que dispone los criterios interpretativos de las NNUU, y dado que “en caso de contradicción entre normas y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenida en las normas y ordenanzas” será aplicable la regulación del suelo prevista en los instrumentos de planeamiento “heredado o incorporado”.*



Art. 20 Edificios fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva (entrada en vigor) del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo. (sic)

Grados de la situación fuera de ordenación: total o parcial

De conformidad con lo establecido en el art. 64.b de la LSCM las edificaciones en situación de fuera de ordenación se entenderán que:

- a) En todo caso son totalmente incompatibles con la ordenación las que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.*
- b) Son parciamente incompatibles con la ordenación, el resto.*

Régimen de obras admisible en edificios en situación fuera de ordenación

En los edificios en situación de fuera de ordenación:

- a) Totalmente incompatible con la ordenación, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Excepcionalmente, cuando no estuviera no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizar las obras, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. (Art. 60.2 y 60.3 LS76)*
- b) Parcialmente incompatibles con la ordenación, además, son admisibles las obras de mejora o reforma que se determinen*

Edificios e instalaciones construidos sin título habilitante

Los edificios e instalaciones construidos sin título habilitante:

- a) Cuando sean conformes con la ordenación, requerirán para su uso, la habilitación o legalización de las obras de edificación.*
- b) Cuando no sean conformes con la ordenación:*
 - i. Si han sido erigidas con anterioridad a la fecha de aprobación del planeamiento, se entenderán que están en situación fuera de ordenación.*
 - ii. Si han sido construidas con posterioridad a la fecha de aprobación del planeamiento:*
 - a. y además, han transcurrido más de 4 años desde su finalización, se entenderán que ha prescrito el plazo de la Administración para requerir su legalización y están en situación de infracción urbanística prescrita, asimilada a la de fuera de ordenación no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (Art. 60.2 LS76)*



- b. *Si no han transcurrido más de 4 años desde su finalización procederá ordenar la restitución del orden jurídico infringido según lo establecido legalmente.*

Régimen de usos admisibles en edificios en situación fuera de ordenación y asimilados a este

Los edificios en situación de fuera de ordenación y asimilada a esta, sólo podrán ser destinados a los usos permitidos por la ordenación urbanística, debiendo cesar los usos en caso contrario.

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art. 45 Contenido del acto de otorgamiento

En el acto de otorgamiento, se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en estas normas. En el acto de otorgamiento, necesariamente habrán de señalarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa del plan. (sic)

Descripción de las actuaciones urbanísticas en los informes y actos administrativos

El contenido de los actos de otorgamiento deberá venir detallado en los proyectos técnicos.

En los informes y actos administrativos, además del contenido anterior, se relacionará de forma expresa lo siguiente:

- a) *Los datos de localización de la parcela o local de la actuación mediante:*
- *Referencia catastral, con los siete primeros dígitos que identifican la finca o parcela y además, los trece siguientes que identifican el inmueble en el que se actúa, dentro de la finca, cuando sea posible.*
 - *Localización catastral y, además, localización del Servicio de Estadística, en el caso de que no sean coincidentes*
- b) *El tipo de obras, según los tipos definidos en el Anexo 3A de la ORIMAU.*
- c) *El número exacto de viviendas y locales independientes destinados a otros usos, así como las plazas de garaje que supongan una dotación mínima obligatoria.*
- d) *La actividad que se desarrolle en cada local, en su caso.*
- e) *Los informes técnicos o certificados de conformidad de entidades de colaboración urbanística que acrediten el cumplimiento de la normativa aplicable de la actuación. En ellos se relacionará el proyecto técnico o documentación técnica que, sin perjuicio de las subsanaciones requeridas, describan la actuación.*



Contenido de condiciones a inscribir en el Registro de la Propiedad

Los actos administrativos de concesión de licencias contendrán aquellas condiciones que legalmente deban ser inscritas en el Registro de la Propiedad, entre otras, las que se deriven de:

- a) La situación de fuera de ordenación de toda o parte de ellas*
- b) La situación asimilada a la de fuera de ordenación, de toda o parte de ellas, cuando haya prescrito el plazo de la Administración para requerir su legalización.*
- c) La situación de obras y/o usos provisionales en suelo urbano no consolidado*

Actos administrativos que declaren la ineficacia de las declaraciones responsables de primera ocupación de obras de nueva edificación

Los actos administrativos que declaren la ineficacia de las declaraciones responsables de primera ocupación, total o parcial, contendrán la información que legalmente deba ser inscrita en el Registro de la Propiedad, entre otra, la que se derive de la disconformidad con la normativa aplicable de la primera ocupación de obras de nueva edificación (nueva planta, ampliación, sustitución y/o reestructuración)

Art. 60 Calificación de actividades

Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vaya a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas. (sic)

Actividades que se desarrollan en un mismo establecimiento

En un mismo establecimiento pueden desarrollarse varias actividades siempre que lo hagan bajo el principio de unidad de explotación y:

- a) Cuando las actividades sean compatibles entre sí en función de su naturaleza y de conformidad con la legislación que les aplique a cada una.*
- b) Cuando las actividades sean incompatibles entre si:
 - 1. Si son simultáneas y habituales, se desarrollarán en zonas plenamente delimitadas, es decir, que puedan abrir y cerrar dentro de un horario determinado con independencia de las otras actividades y permita su identificación física en los documentos técnicos incorporados a la licencia de su funcionamiento.*
 - 2. Si son sucesivas y separadas en el tiempo, constará en el título habilitante, con exactitud y separadamente, para cada una de dichas actividades, su horario respectivo.**

Definición de establecimiento y Principio de unidad de explotación

Se entenderá por establecimiento, el edificio, recinto o una zona de los anteriores, destinada a ser utilizada bajo titularidad diferenciada; bajo un



régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y cuyo proyecto de obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sea objeto de control administrativo, de conformidad con lo establecido en el anejo A del DBSI del CTE.

En los edificios que alberguen varios establecimientos, las zonas comunes constituirán un establecimiento (como ocurre en los centros comerciales, centros de ocio, centros de oficinas, etc.).

En todo caso lo serán aquellos que estén descritos en el Título Habilitante Urbanístico correspondiente.

El principio de unidad de explotación es aquel en virtud del cual, las actividades de explotación en un establecimiento, se habilitarán ante el Ayuntamiento por una única titularidad.

Actividades subordinadas

Cuando se trate de actividades subordinadas o complementarias de otras principales en un mismo establecimiento, la actividad subordinada podrá ser ejercida por otro titular distinto al de la actividad principal, siempre y cuando acredite el acuerdo de subordinación de la actividad subordinada respecto de la principal. El titular de la actividad principal será responsable ante la Administración de ambas actividades siguiendo el principio de unidad de explotación. Esta situación de subordinación o complementariedad, en su caso, se reflejará en las licencias de funcionamiento cuando proceda según la legislación específica de cada actividad.

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art. 62 Licencias de Primera ocupación

La licencia de primera ocupación o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en las que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico. (sic)

Sustitución de título habilitante:

Según la letra c) del art. 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, estarán sujetos a declaración responsable urbanística la primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

Obras que requieren la habilitación de su primera ocupación

De conformidad con lo establecido en el art. 53.c) y Anexo I de la ORIMAU (Ordenanza reguladora de la Intervención Municipal en Majadahonda) requieren la habilitación de su primera ocupación las obras de nueva edificación (nueva planta, sustitución ampliación y reestructuración general) que estén amparadas por licencia urbanística.



Primera ocupación parcial de obras

Se podrá declarar la primera ocupación de una parte de una obra cuando esta constituya una parte autónoma de la obra que fue objeto de licencia urbanística, sin perjuicio de que legalmente sea posible otro tipo de primeras ocupaciones parciales.

La constitución de partes autónomas de las obras requiere la previa aprobación de un Programa de autorización de partes autónomas conforme a lo establecido en el art. 153.5 de la LSCM.

La declaración de la primera ocupación como requisito esencial para la implantación de actividades en ellas

En caso de, es decir, obras de nueva planta, ampliación, sustitución u obras en los edificios de reestructuración general, la declaración responsable de su primera ocupación es un requisito esencial para la implantación de actividades en obras sujetas a primera ocupación.

Art. 91 Alineaciones oficiales

Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del presente plan de ordenación y su definición puede hallarse bien en la normativa, vienen los planes de ordenación, bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción la norma sobre el plano. (sic)

Plan Especial de alineaciones del Casco urbano de Majadahonda

Sin perjuicio de las alineaciones definidas en el PGOU de Majadahonda de 1998, en parte del Casco urbano, las alineaciones oficiales están definidas por el Plan Especial de Alineaciones en el Casco Urbano de Majadahonda (BOCM 114 de 14/5/2004)

Art. 94 Ocupación o superficie edificada

Se entiende por tal la superficie contenida en la intersección del terreno con los planos de fachada.

Superficie máxima de ocupación de parcela edificable según usos viene definida por las Ordenanzas para cada zona, así como la superficie máxima de parcela edificable en la que es posible localizar el aprovechamiento correspondiente a los usos principales.

Respecto a los usos complementarios, la ocupación será de un tanto por ciento del resto de la parcela edificable no ocupada por los usos principales. En el caso de existir alineaciones interiores, y por tanto patios interiores de manzana, la parcela resultante incluirá dichos patios. (sic)

Superficie ocupada sobre rasante

Cuando en las normas no se disponga lo contrario de forma expresa, se entenderá que el parámetro de superficie máxima de ocupación se establece para las edificaciones sobre rasante destinadas a cualquier uso.



Superficie ocupada bajo rasante

Salvo que una norma zonal regule de forma expresa lo contrario, se entenderá admisible la ocupación de la edificación bajo rasante en el 100% de la parcela cuando esta sea en una planta sótano cuyo forjado de cubierta esté completamente enterrado, es decir, tanga todos sus puntos bajo la rasante teórica de terreno. En el caso de que se prevea una cubierta vegetal, además deberá reunir las condiciones constructivas fijadas en el art. 114.9 de las NNUU para ello.

Determinación de la superficie de ocupación

La superficie de ocupación de la edificación es la definida por la intersección o proyección de las fachadas, construidas o virtuales, con respecto al plano horizontal. Es decir, la definida por los paramentos construidos o virtuales, que delimitan y cierran el edificio verticalmente.

En el caso de paramentos inclinados, el plano vertical de la fachada corresponderá con el plano que proyecte perpendicularmente sobre el terreno el punto más exterior de dicha fachada, exceptuando los elementos salientes sobre la misma (aleros, gárgolas, marquesinas adosadas, parasoles y otros elementos semejantes) cuando no superen 90 cm. de saliente respecto de la fachada.

Definición del porcentaje de la ocupación máxima para usos complementarios.

El porcentaje de ocupación del resto de la parcela edificable no ocupada por los usos principales, previsto en el Artículo 94, será del 100 %, en parcelas de la Zona A, exclusivamente en Planta Baja. Sin perjuicio de las alienaciones oficiales interiores, determinadas en el Plan Especial de Alineaciones de Casco y del fondo máximo edificable, que sí se aplicará en el resto de plantas sobre rasante.

Patios

La superficie de los patios de parcela cerrados por la edificación se descontará de la superficie ocupada siempre que no estén cubiertos sobre rasante.

Construcciones porticadas cubiertas o descubiertas provistas de algún elemento rígido de carácter móvil o abatible.

Las construcciones porticadas cubiertas (porches) o descubiertas provistas de algún elemento rígido de carácter móvil o abatible (pérgolas con lamas giratorias, paneles practicables) son construcciones que ocupan superficie de parcela sobre rasante; definen espacios susceptibles de ser destinados a un uso y delimitan planos verticales virtuales o construidos, equivalentes a los planos de las fachadas y por lo tanto la superficie contenida en la intersección del terreno con estos planos computan al 100% como superficie



ocupada por la edificación en la parcela, salvo en el caso de que se destinen a cubrir la dotación mínima obligatoria de plazas de garaje aparcamiento de los edificios.

Pérgolas descubiertas, desprovistas de elementos rígidos de carácter móvil o abatible

Cuando sean admisibles las Pérgolas descubiertas, desprovistas de elementos rígidos de carácter móvil o abatible no computarán a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación de la edificación.

Instalaciones de captación solar sobre el terreno

Las instalaciones de captación solar, sobre los terrenos de los espacios libres de edificación sobre rasante, de las parcelas de suelo urbano, sin perjuicio de que, bajo ellas, sea posible otro uso, se entenderán que proyectan planos verticales virtuales equivalentes a los planos de las fachadas y por lo tanto la superficie contenida en la intersección del terreno con estos planos virtuales computan como superficie ocupada por la edificación en la parcela al 100%.

Piscinas y superficies deportivas descubiertas

Las piscinas y superficies deportivas descubiertas, cuyo plano superior tenga la mayor parte de sus puntos por debajo de la rasante teórica del terreno, sin perjuicio de que puedan estar valladas, o sean parte de los edificios destinados a un uso deportivo, se entenderán que son edificaciones bajo rasante y no delimitan planos verticales virtuales equivalentes a los planos de las fachadas y por lo tanto la superficie que ocupen no computan como superficie ocupada por la edificación en la parcela (0%).

Cuerpos y elementos salientes de fachada

La superficie cubierta por los cuerpos y elementos salientes de fachada computará a los efectos del cálculo de la superficie ocupada por la edificación al 100%. Excepto los elementos saliente, cuando no sobresalgan 90 cm. respecto de la fachada.

Elementos salientes: Aleros o cornisas

El alero o cornisa es un elemento saliente volado respecto del plano de la fachada, cuya cara inferior coincide con el plano inferior del forjado o elemento estructural que soporte la cubierta o está situado a la máxima altura de cornisa del edificio.

La superficie de terreno cubierta por los aleros no computará en el cálculo de la superficie ocupada, cuando su vuelo respecto del plano de la fachada a la que protege, no sobrepase los 90 cm. Cuando su longitud sea mayor, toda la superficie que cubra el alero, computará al 100 %.

No se considera alero:



- a) *el saliente de fachada situado en un plano inferior a aquel desde el que arranca la cubierta inclinada o del coincidente con el último forjado en el caso de una cubierta plana.*
- b) *el saliente de fachada situado en el plano desde el que arranca la cubierta inclinada o del coincidente con el último forjado en el caso de una cubierta plana cuando está delimitado por petos o jardineras de más de 90 cm. de altura.*

Art. 99 Definición y aplicación (superficie edificada por planta)

Se entiende por edificabilidad, la superficie máxima edificable o de aprovechamiento, que sea posible asignar al suelo.

No es un valor que las ordenanzas definan siempre directamente, sino que en general, deberá obtenerse en cada caso, ya sea a partir del conjunto de condiciones sobre la forma de concretar el aprovechamiento, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie (sic).

Superficie edificada por planta: definición

Se considera superficie edificada por planta, aquella que está cubierta y está destinada a un uso posible, comprendida por la proyección vertical del plano (horizontal o inclinado) que la cubre¹

Superficie edificada exterior o interior

Las superficies edificadas computables pueden corresponder con espacios interiores o exteriores en función de su relación con el ambiente exterior:

- a) *Son interiores, cuando la superficie está comprendida en el interior de un cerramiento perimetral cerrado que la separa del exterior.*
- b) *Son exteriores, cuando está en continuidad con el ambiente exterior, sin perjuicio de estar delimitada parcialmente por cerramientos laterales.*

Superficie edificada sobre y bajo rasante

Cuando en las normas no se disponga lo contrario de forma expresa, se entenderá que el parámetro de superficie edificable computable máxima, se establece para las superficies edificadas sobre rasante destinadas a cualquier uso.

Salvo que una norma zonal regule de forma expresa lo contrario, no se establece en las NNUU una limitación respecto de la superficie máxima edificable computable bajo rasante, ni del número de plantas sótano admisibles.

¹ Instrucción del Pleno Municipal relativa a Criterios a adoptar en lo relativo a terrazas y tendereros en instalación de pérgolas en viviendas BOCM núm. 7 9/1/2018, en adelante Instrucción del 9/1/2018



Determinación de la superficie o volumen edificado por planta

Cuando la edificabilidad de una parcela esté determinada por:

- a) valores numéricos concretos, por índices de superficie referidos a la superficie total de la parcela, o por condiciones volumétricas, la superficie máxima edificable (computable) será la superficie delimitada por la intersección de los planos de fachadas, construidas o virtuales, con respecto al plano horizontal a nivel de suelo, con las salvedades previstas en el art. 100.*
- b) índices de volumen referidos a la superficie total de la parcela, el volumen máximo edificable (computable) será el producto de multiplicar la superficie delimitada por la intersección de los planos de fachadas, construidas o virtuales, con respecto al plano horizontal a nivel de suelo, con las salvedades previstas en el art. 100, por un valor de altura medio en la planta de la que se trate.*

Transferencias de aprovechamiento

En el caso de transferencia de aprovechamientos, realizados conforme a lo que establezca la legislación urbanística, se entenderá que no hay modificaciones de condiciones del parámetro de edificabilidad en la parcela, cuando el aprovechamiento transferido pueda:

- a) Habilitar obras ya ejecutadas que se encuentren en situación asimilada a fuera de ordenación sólo por razón de exceso de edificabilidad.*
- b) Habilitar obras ya ejecutadas y destinadas a usos cuya superficie edificada no haya computado, implantando nuevos cuya superficie sí sea computable.*

Art. 100 Cómputo de superficie edificada por planta

Cuerpos salientes sobre la línea de fachada²

- a) La superficie construida por planta de los cuerpos salientes cerrados se computará en su totalidad, a efectos de índice de edificabilidad.
- b) La superficie [*construida*] en planta de los cuerpos salientes abiertos computará el cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad (sic).

Cuerpos salientes sobre la línea de fachada (Art. 134 NNUU)

Son cuerpos salientes sobre la línea de fachada los elementos y volúmenes, que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la fachada:

- a) Cerrados: Tienen el perímetro volado cerrado, total o parcialmente, con elementos fijos o móviles, tales como muros, petos, celosías, mamparas: (Ej.: miradores, galerías o similares)*

² Art 134 NNUU.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

- b) *Abiertos: Tienen el perímetro volado totalmente abierto (Ej.: balcones, balconadas y análogos)*
- c) *Cuerpos en situación mixta: con partes cerradas y abiertas*

Cómputo de la superficie de los cuerpos salientes abiertos y cerrados total o parcialmente

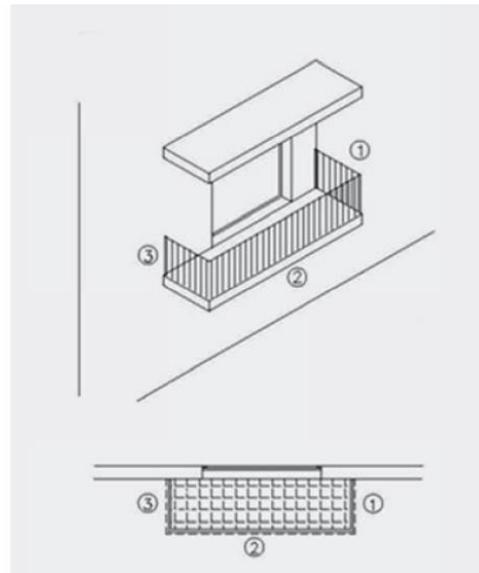
Se computará la superficie de los espacios exteriores cubiertos de la planta inmediatamente inferior al plano que los cubre

- a) *La parte cerrada por 3 lados, computa al 100%, según lo dispuesto para los cuerpos salientes cerrados*
- b) *La parte cerradas por 2 lados, computan:*
 - *al 100% la mitad de su superficie, delimitada por la poligonal que une los extremos de los planos de sus dos laterales*
 - *al 50% el resto*
- c) *Si está cerrado por 1 lado, computa al 50% toda su superficie según lo previsto para los cuerpos salientes abiertos.*

FIGURA A:

**Abierta por tres o más
lados**

**Computará el 50% de
su superficie a efectos
de edificabilidad**





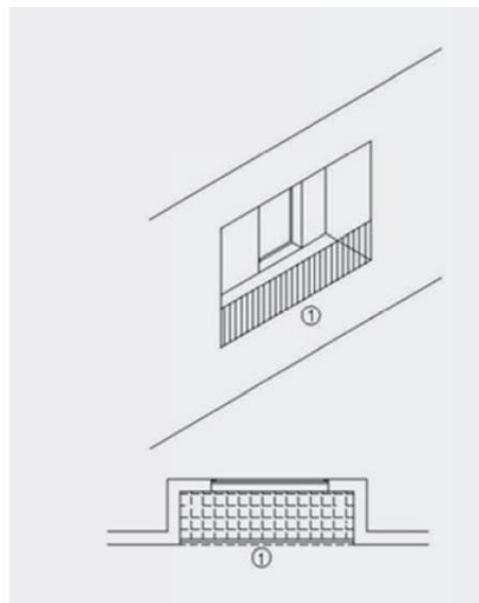
AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

FIGURA B:

Abierta por un lado

Computará el 100% de
su superficie a efectos
de edificabilidad

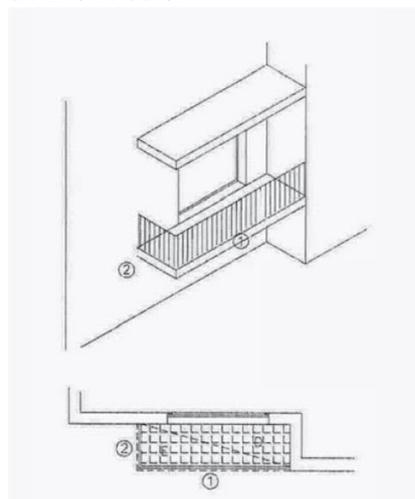


Dibujo de Instrucción

FIGURA C:

Abierta por dos lados

Computará el 100% la
superficie D y el 50% la
E a efectos de
edificabilidad



Cuerpos salientes en situación mixta: parcialmente cerradas y abiertas

Los cuerpos salientes (art. 134 NNUU) podrán tener partes cerradas y/o abiertas.

- Las partes cerradas de un cuerpo saliente se computará según lo previsto para los cuerpos salientes cerrados, en su totalidad.*
- Las partes abiertas de un cuerpo saliente se computará según lo previsto para los cuerpos salientes abiertos, en función del número de paramentos que lo delimiten.*

- La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, a efectos de separaciones a los límites de parcela. (sic)



A efectos de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie los entrantes por encima de la planta baja, permitiéndose pasadizos y porches de uso público, nunca las superficies de uso privado. (sic)

En planta baja, no contabilizarán edificabilidad [*los porches de uso público*] cuando ocupen hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de dicha planta baja. En este último caso, cuando la superficie de los entrantes supere dicho treinta por ciento, la diferencia resultante contabilizará la totalidad de su superficie.

En tipología de bloque abierto se admitirá la construcción de la planta baja o semisótano porticada sin computar más edificabilidad que la construida en portales y otros edificios cerrados. (sic)

Uso privado, privativo o comunitario

Lo anterior se debe entender como que se permiten pasadizos y porches de uso público a nivel de planta baja. A efectos de la utilización de los espacios de uso privado se distingue entre los de uso privativo o comunitario. A efectos del cómputo de la superficie construida por planta, los espacios destinados a uso privado comunitario, salvo en edificios de uso residencial de vivienda unifamiliar, se asimilará al uso público.

Aclaración de los usos de edificios de tipología bloque abierto

La excepción prevista del cómputo de las superficies de planta baja o semisótano porticadas, se aplicará en edificios de cualquier uso de tipología de bloque abierto.

A efectos de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie, las plantas bajas, plantas tipos, entreplantas y semisótanos (sic).

Plantas bajo cubierta

A los efectos del cómputo de la superficie edificada por planta, en plantas bajo cubierta se computarán las superficies construidas de los espacios con altura libre igual o superior a 1,60 m., salvo que la norma zonal regule una altura libre diferente.

Elementos salientes: Aleros o cornisas

El alero o cornisa es un elemento saliente volado respecto del plano de la fachada, cuya cara inferior coincide con el plano inferior del forjado o elemento estructural que soporte la cubierta o está situado a la máxima altura de cornisa del edificio.

La superficie de terreno cubierta por los aleros no computará en el cálculo de la superficie edificada por planta, cuando su vuelo respecto del plano de la fachada a la que protege, no sobrepase los 90 cm. Cuando su longitud sea mayor, toda la superficie que cubra el alero, computará según lo previsto para los cuerpos salientes.

No se considera alero:



a) *el elemento saliente de fachada situado en un plano inferior a aquel desde el que arranca la cubierta inclinada o del coincidente con el último forjado en el caso de una cubierta plana.*

b) *el elemento saliente de fachada situado en el plano desde el que arranca la cubierta inclinada o del coincidente con el último forjado en el caso de una cubierta plana cuando está delimitado por petos o jardineras de más de 90 cm. de altura.*

Construcciones porticadas cubiertas o descubiertas provistas de algún elemento rígido de carácter móvil o abatible.

Las construcciones porticadas cubiertas (porches) o descubiertas provistas de algún elemento rígido de carácter móvil o abatible (pérgolas con lamas giratorias, paneles practicables) son construcciones que ocupan superficie de parcela sobre rasante; definen espacios susceptibles de ser destinados a un uso y delimitan planos verticales virtuales o construidos, equivalentes a los planos de las fachadas y por lo tanto la superficie contenida en la intersección del terreno con estos planos computan como superficie edificada por planta, según lo previsto para los cuerpos salientes de fachada, salvo en el caso de que se destinen a cubrir la dotación mínima obligatoria de plazas de garaje aparcamiento de los edificios.

Pérgolas descubiertas, desprovistas de elementos rígidos de carácter móvil o abatible³

La instalación de pérgolas puede autorizarse en las situaciones siguientes:

- a) *En viviendas de planta baja de edificios de uso residencial colectivo.*
- b) *En viviendas áticos de edificios de uso residencial colectivo.*
- c) *En viviendas unifamiliares, sean adosadas, pareadas o aisladas.*

En todos los casos señalados no computarán a los efectos del cómputo de la superficie edificada por planta cuando cumplan los criterios del punto 2 de la Instrucción del Pleno Municipal relativa a Criterios a adoptar en lo relativo a terrazas y tendedores en instalación de pérgolas en viviendas BOCM núm. 7 9/1/2018, que se relacionan a continuación:

- a) *Nunca se podrán cubrir o cerrar de manera permanente, siendo admisible únicamente el que sean soporte para la instalación de un toldo, retráctil o fácilmente desmontable, para regular únicamente el soleamiento del espacio destinado a pérgola.*
- b) *Las pérgolas deberán respetar el área de retranqueo a calle y parcelas colindantes, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, respecto de la obligación del cumplimiento del retranqueo a*

³ Punto 2 de la Instrucción del Pleno Municipal relativa a Criterios a adoptar en lo relativo a terrazas y tendedores en instalación de pérgolas en viviendas BOCM núm. 7 9/1/2018, en adelante Instrucción del 9/1/2018



- colindantes cuando se acredite acuerdo entre los propietarios afectados.*
- c) *Cuando se sitúen en áticos:*
- i. *No podrán sobresalir de un plano de inclinación máxima de 45° trazado desde la arista formada por el borde superior del forjado de la última planta y el plano de fachada por el de los patios interiores.*
 - ii. *No podrán invadir la zona de retranqueo que esté previsto de forma obligatoria para la última planta.*
- d) *No se podrán construir pérgolas adosadas o apoyadas en la planta baja de la fachada de edificios de uso residencial colectivo, debiéndose retranquear de las citadas fachadas, un mínimo de tres metros.*
- e) *En edificios de uso residencial de vivienda colectiva, o en conjuntos residenciales con licencia de edificación común, se requerirá la acreditación de la Comunidad de propietarios de que la propuesta se corresponde con la solución del proyecto conjunto para el edificio, en el que se haya definido un modelo a seguir para todas las viviendas, con descripción de dimensiones, textura y color de todos los elementos que compongan la pérgola, que en cualquier caso, siguen una estética acorde con el edificio existente.*

Instalaciones de captación solar sobre el terreno

Las instalaciones de captación solar, sobre los terrenos de los espacios libres de edificación sobre rasante, de las parcelas de suelo urbano, sin perjuicio de que, computen como superficie ocupada por la edificación en la parcela al 100%, no computarán a los efectos del cálculo de la superficie edificada por planta, en tanto que sobre ellas no es posible un uso urbanístico.

Obras en situación de infracción urbanística prescrita

En obras de edificación cuya construcción haya supuesto una infracción urbanística y haya prescrito el plazo de la Administración para requerir su legalización, podrán implantarse los usos previstos por el planeamiento para la parcela, incluso cuando se haya superado la superficie máxima edificable en la superficie de las obras en esta situación legal, siempre que para la implantación de estos usos no se realicen obras prohibidas por el régimen aplicable.

Piscinas y superficies deportivas descubiertas

Las piscinas y superficies deportivas descubiertas, cuyo plano superior tenga la mayor parte de sus puntos por debajo de la rasante teórica del terreno, sin perjuicio de que puedan estar valladas, o sean parte de los edificios destinados a un uso deportivo, son edificaciones bajo rasante y no computan a los efectos del cálculo de la superficie edificada.



Trasteros y tendaderos en edificios de uso residencial vivienda

La superficie destinada a trastero o tendadero que corresponda con la dotación privativa de una vivienda, no computarán a los efectos del cómputo de superficie edificada por planta cuando se encuentren en Planta Sótano. Las NNUU no limitan la superficie máxima de trastero asociado a una vivienda.

Los sótanos no computarán superficie a efectos de edificabilidad, debiendo utilizarse obligatoriamente como almacenes [trasteros, despensa, etc.] aparcamientos o cuartos de instalaciones [lavandería, calderas, depósitos, etc.] - al servicio y como complemento de los usos de las plantas superiores (sic).

Usos admisibles en planta sótano

En planta sótano sólo son admisibles los siguientes usos, cuya superficie construida no computará a los efectos del cálculo de la superficie edificada por planta:

a) *De conformidad con lo establecido en el art. 100, al servicio y como complemento de los usos de las plantas superiores:*

1. *Aparcamientos de vehículos, y espacios anexos, como espacios de lavado, de reparación o similares.*
2. *Almacenes, como trasteros, despensas, bodegas, vestidores de viviendas; o cámaras, cuartos de herramientas, archivos documentales o similares.*
3. *Cuartos de instalaciones:*
 - i. *de dotación y servicios del edificio (de agua, art. 109; energía, art. 110; comunicación, art. 111; evacuación, art. 112; climatización, art. 113.1; elevación, art. 113.2; Protección frente a incendios, art. 126).*
 - ii. *o de dotación de los usos de los edificios (instalaciones deportivas como gimnasios o piscinas interiores; instalaciones de seguridad, como salas de vigilancia y control; instalaciones de entretenimiento, como salas comunitarias, vinculadas a los usos residencial comunitario o de vivienda colectiva; instalaciones vinculadas al servicio de las actividades.*

De conformidad con lo establecido en el art. 100, en edificios de uso residencial vivienda, de tipología de bloque abierto, a las viviendas en planta baja, sólo podrá “asignarse el uso privativo del sótano” que no supere el 30% de la superficie construida de la citada vivienda. Se entenderá excluida de lo anterior, la superficie destinada a las dotaciones mínimas obligatorias previstas por la normativa.

De conformidad con lo establecido en el art. 143, en edificios en los que sean admisibles, en planta baja, usos distintos del residencial, podrán implantarse “en planta inferior a la baja” (sótanos y semisótanos): Actividades complementarias para la dotación al servicio de los locales de planta baja del edificio, al que deberá estar unido, al menos por una



zona de contacto de superficie mínima de (10) metros cuadrados. (Vestuarios, aseos y comedores de personal; cuartos de basuras; salas de lectura, audiovisuales, de reunión o similares, en edificios de uso dotacional)

Plantas con partes en diferentes situaciones respecto de la rasante

Cuando una planta de un edificio tenga partes en diferente situación respecto de la rasante, a cada una de las partes de la planta se le aplicarán los criterios de implantación de usos y del cómputo de superficie computable por planta sólo a esa parte, sin perjuicio de que en esa misma planta existan partes que tengan las condiciones de planta semisótano, baja o de piso, a las que se le aplicarán los criterios de cómputo de edificabilidad que corresponda según el tipo de planta de cada parte.

Usos garaje aparcamiento en planta sótano

La superficie construida situada en planta sótano, de los edificios de cualquier tipología, destinada a garaje-aparcamiento, no computará en ningún caso, independientemente de su superficie.

Usos habitables en planta semisótano

Cuando las normas de regulación de los usos y el régimen de compatibilidad de usos en una norma zonal lo permitan, y este régimen de compatibilidad, no distinga la situación del edificio en la que son admisibles los usos, se admitirán esos usos en plantas semisótanos, cuando cuenten con las condiciones exigidas por la normativa técnica de aplicación para el desarrollo de los usos

Usos habitables en planta sótano

Cuando parte de las plantas sótano cuenten con las condiciones exigidas por la normativa técnica de aplicación para el desarrollo de usos habitables y las normas de regulación de los usos y el régimen de compatibilidad de usos en una norma zonal lo permitan, y este régimen de compatibilidad, no distinga la situación del edificio en la que son admisibles los usos, se admitirán esos usos habitables en esas partes de las plantas sótano.

La parte de estas plantas sótano, se entenderán asimiladas a las plantas semisótano y, al igual que estas, la parte destinada a los usos habitables, computará en el cálculo de la superficie edificada por planta, sin perjuicio de que el resto de la superficie de la planta sótano se corresponda con usos que no computen de conformidad con lo establecido en el art. 100.

Se consideran locales destinados a usos habitables todos aquellos que estén destinados al uso permanente de personas, o cuya ocupación pueda ser habitual o prolongado el tiempo de permanencia en él, y dispongan de determinadas condiciones de salubridad adecuadas para su uso.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

A estos efectos, para justificar la condición de local destinado a uso no habitable, bastará la descripción que se haga en el Proyecto, de ese uso no habitable.

Cámaras sanitarias

Las cámaras sanitarias son espacios construidos no habitables que, además no tienen uso posible, sólo tienen una función constructiva. Para que tengan esta condición la altura libre máxima será inferior a 2,20 m. En caso de que esta altura libre sea mayor a 2,20 m e inferior a 3,00 m se considerarán plantas sótano.

En tipología de bloque abierto, además, no se permite asignar a las viviendas en planta baja el uso privativo del sótano en más del 30% de la superficie de la vivienda de planta y sólo para los usos antes señalados. (sic)

Aplicable a edificios de uso residencial de vivienda colectiva

Se excluye de la imposibilidad de asignación de espacios de uso privativo de la planta sótano a la planta superior hasta un 30% de la superficie construida de planta baja, la superficie destinada a las dotaciones mínimas obligatorias de plazas de garaje aparcamiento.

Además, por asimilación, lo anterior es aplicable, no sólo a los edificios de bloque abierto, sino también, al resto de edificios de otras tipologías de uso residencial de vivienda colectiva.

A los espacios asignados se accederá desde el interior de la propia vivienda sin que nunca puedan dar lugar a una vivienda independiente de aquella a la que estén asignadas.

Todos los tipos de escaleras, contabilizarán a efectos de edificabilidad la totalidad de su superficie pisable excepto en plantas sótano y accesos a caseta de ascensor.

En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio o a su envolvente, en los que se incluya la colocación de sistemas de aislamiento exterior del tipo SATE, los incrementos del espesor de las fachadas, de hasta veinte centímetros (20 cm), cuando supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico y/o de su eficiencia energética, dado que no constituyen un incremento del aprovechamiento lucrativo asignable al suelo, no tienen la condición de cuerpo saliente sobre fachada, ni generan ningún espacio susceptible de ser utilizado, **no constituirán un incremento de la edificabilidad, ni de la ocupación computable**, del edificio en los que se coloquen.

En los casos de las edificaciones, que no tengan la fachada coincidente con la alineación exterior (es decir, con las fachadas retranqueadas) esos sistemas del tipo SATE, antes referido, podrán arrancar desde la cota más baja de la altura de la edificación.

En los casos en los que la edificación tenga la fachada coincidente con la alineación exterior (es decir, sin retranquear) dichos sistemas deberán arrancar como mínimo a



partir de 2,5 m de altura respecto de la rasante del terreno exterior, en contacto con la edificación.

En ningún caso, los elementos de estas instalaciones podrán invadir terrenos colindantes, respecto de las alineaciones laterales o traseras.

Art. 104 Altura del edificio

a) Altura del volumen edificado, es la dimensión vertical del mismo.

Dicha altura se medirá por la distancia vertical desde la rasante del viario, o de la línea de fachada principal, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluido el bajo-cubierta.

A estos efectos se entenderá por línea de fachada principal, la intersección de la rasante definida en el artículo 92 con el plano de fachada del edificio. (sic)

Concordancia entre el criterio de medición de altura, según la rasante del viario y la línea de fachada principal

A los efectos de la implantación de los edificios en las parcelas, se interpreta que, tanto la rasante del viario, cuando las fachadas de los edificios están situadas sobre las alineaciones exteriores, como las líneas de fachadas cuando no lo están, ambas están integradas en la rasante oficial, que constituye la superficie reglada definida por las alineaciones exteriores de todas las parcelas que integran la manzana, de conformidad con el Artículo 92 de las NN UU.

Medición de la altura de un edificio

En tipología de edificio entre medianerías, la altura del edificio se establecerá, para cada cuerpo del edificio con fachada a espacio libre exterior, público o privado, en función de la altura de la fachada y un fondo máximo de 12 m.

En tipología de bloque abierto, o edificación aislada, la altura del edificio es la mayor dimensión de las alturas de cada una de las fachadas de un edificio.

La altura de una fachada de un edificio es la longitud del segmento, perpendicular al plano horizontal, cuyos extremos son:

- a) En el extremo inferior, un punto de la superficie reglada que define la rasante oficial de la parcela.*
- b) En el extremo superior, un punto de la superficie coincidente con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluido el bajo cubierta.*

El segmento que define la altura de la fachada está situado en la intersección de:

- a) Un plano perpendicular al plano de la fachada, que pasa por su punto medio, que se encuentra en la mitad de su máxima longitud, medida a la mitad de su altura máxima total.*



- b) *El plano de la fachada principal, en el caso de que esta sea perpendicular al plano horizontal; o en otro caso, el plano de la proyección vertical de la línea de cornisa del edificio; que es la línea de intersección de la superficie coincidente con la cara inferior de la cubierta del edificio con la superficie de cada fachada.*

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art. 106 Plantas, tipos y altura libre de plantas

(...) La altura libre de las plantas son las que se señalan en el cuadro siguiente:

1.	Máxima	Mínima
2. Sótano	3,00	2,20
3. Semisótano	3,00	2,20
4. Planta baja	4,00	3,00
5. Entreplanta	2,20	2,00
6. Planta de piso	3,00	2,50
7. Planta Bajo Cubierta	3,50	1,20

Siendo computable toda la superficie con una altura libre superior a 1,60 m.

La altura señalada como máxima podrá sobrepasarse puntualmente, en forjados inclinados, dobles alturas, etc. siempre que a juicio del ayuntamiento sea por causa estéticamente justificada y sin variar los parámetros de altura total del edificio. (sic)

Excepciones al cuadro de altura libre de las plantas

Para la mejor implantación de los usos admisibles por las normas zonales en los edificios, motivadamente, por razón del uso y del diseño arquitectónico, serán admisibles alturas libres superiores a las previstas en el cuadro de este artículo. Todo ello sin perjuicio de que no podrá superarse la altura máxima de la edificación.

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art.112.4 Evacuación de residuos sólidos

Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará, mediante chimenea independiente. Estará dotado de abastecimiento y evacuación (sic).

Recogida neumática de basuras

En las zonas del suelo urbano consolidado, en las que exista red municipal de recogida neumática de basuras, y se esté prestando el servicio de forma efectiva o se prevea su prestación por el Servicio municipal competente, en edificaciones de uso residencial de vivienda colectiva, es obligatorio disponer de locales para la recogida neumática de basuras.



El Servicio de Medio Ambiente definirá las condiciones concretas de implantación o la exención en su caso, de la obligación de lo anterior, en función de la existencia de puntos de recogida neumática en espacios públicos cercanos y de las características de las centrales de recogida en cada caso.

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art. 114 Aparcamientos y garajes en los edificios

Art. 114.1 Dotación de aparcamiento

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ella se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, situándolas fuera de la misma con la consiguiente contribución al ayuntamiento, quedando dichas plazas legalmente adscritas a la parcela.

Se podrá proceder a este mecanismo cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, así como en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales necesarias. (sic)

Tipo de plazas de garaje-aparcamiento

Con carácter general, a la vista de la evolución social y del mercado inmobiliario, se entenderá que la dotación mínima obligatoria de plazas de garaje aparcamiento en edificios de nueva planta se debe cubrir con plazas de vehículos automóviles de cuatro ruedas, definidas en el Art. 114.3.

Acuerdo de interpretación del art. 114.1 del Pleno municipal de 25/1/2000

- a) El particular interesado se dirigirá al ayuntamiento solicitando la exención de las plazas de aparcamiento de dotación obligatoria, siempre que se ajusten a unas condiciones: que sean solares de menos de 250 m², solares que den a vías peatonales, o solares en los que por su forma o topografía se dificulte la implantación de plazas.
- b) El ayuntamiento fijará una compensación económica por cada plaza a la que se conceda exención que habrá de destinarse a la construcción de nuevos aparcamientos públicos. La cantidad propuesta del año 2000 es de 1.500.000 pts./plaza, revisable cada año, a través de la ordenanza fiscal.
- c) La cantidad así fijada se ingresará junto con el impuesto de construcciones



(sic)

Otras formas de cumplimiento de la obligación de dotar con plazas de garaje-aparcamiento, fuera de la parcela.

El relevo “del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, situándolas fuera de la misma... legalmente adscritas a la parcela...”, contemplado en el Art. 114.1, se debe entender que también se satisface con plazas adscritas legalmente: a las viviendas y locales ubicados en esa parcela, que así lo requieran.

Para ello se admitirán, plazas de aparcamiento situadas en un radio máximo de 400 m aproximadamente, que no formen parte de la dotación mínima obligatoria de otros edificios. La adscripción legal será una condición de la eficacia del título habilitante de la actuación urbanística correspondiente. En los casos de actuaciones que estén sujetas a Declaración Responsable se requerirá acreditar la vinculación legal previa a su presentación, mediante la inscripción de dicha vinculación en el Registro de la Propiedad.

Combinación de opciones alternativas

Las opciones definidas para el cumplimiento de la dotación de plazas de garaje-aparcamiento, podrán aplicarse de forma combinada.

[El resto del texto del Artículo no se reproduce en este documento]

Art. 114.2 Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

En la propia parcela bien sea en el espacio libre o edificado.

En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

El ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior. (sic)

Justificación del cumplimiento de la dotación mínima de plazas de garaje aparcamiento

Con carácter general, en los proyectos técnicos deberá exigirse, en su memoria y planos, una relación numerada de las plazas de garaje aparcamiento distinguiendo el número y denominación, de las plazas correspondientes a la dotación mínima obligatoria exigida por la normativa y las de libre disposición, en su caso.

Art. 131 Salvaguarda de la estética urbana



La responsabilidad del conjunto estético del municipio corresponde al ayuntamiento y, por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 TRLS. Consiguientemente el ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias en obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, pues del Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación actividad de que se trate se haya afectada estéticamente, por estar comprendida en alguna zona con protección especial o por las normas específicas de edificación que corresponda a la zona en que se encuentra, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicho servicio, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición.

(sic)

Alteraciones del terreno admisibles

Sólo serán admisibles las alteraciones del terreno natural, que no se eleven por encima de un volumen capaz limitado por: los planos inclinados que formen un ángulo de 150° con el plano de la acera al que da frente

[El resto del texto del artículo no se reproduce en este documento]

Art. 137 Cierres de parcela

Se entiende por cierres de parcela los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades particulares.

En parcelas no edificadas dichos cierres tendrán una altura de dos (2) metros, realizados con materiales opacos en toda su altura y longitud.

En las parcelas edificadas se cumplirá la anterior condición para los cierres laterales de la parcela, ejecutándose los cierres frontales con elementos translúcidos al menos en la mitad de su altura, que no excederá igualmente de los (2) metros. (sic)

Obligación de cerramientos de parcelas

Las parcelas podrán no estar cerradas, dado que el Art. 137 no obliga a su cierre, sin perjuicio de la obligación del deber de conservación de los terrenos en las condiciones de seguridad, salubridad y estética requeridas por la normativa aplicable.

Otros tipos de cierres de parcela admisibles

De conformidad con lo previsto en el art. 131 de las NNUU, para evitar impactos negativos en la estética urbana, además de los tipos de cerramientos previstos en el art. 137 se admitirán también los siguientes tipos de cerramientos:

- a) *En parcelas edificadas para el caso de cierres de sus linderos laterales y en parcelas no edificadas, para cualquiera de sus linderos, se admitirán todos los cerramientos, que garanticen condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuados, a las edificaciones del entorno urbano con una altura máxima de 2m. desde la rasante oficial.*



- b) *Se admitirán vallados íntegramente constituidos por cerramientos de simple torsión, o vallados metálicos opacos, para el caso de cierres provisionales de obras.*

Cerramiento de parcelas en suelo no urbanizable

En parcelas situadas en el suelo no urbanizable; urbanizable sectorizado y no sectorizado podrán cerrarse perimetralmente con elementos de cierre que respeten los usos principales a los que se destine la parcela y sean acordes con su entorno (malla cinegética o similar).

Sin perjuicio del régimen de propiedad de los terrenos afectados, cuando estos cerramientos limiten con caminos públicos, como medida de protección del dominio público municipal, sólo se admitirán cerramientos de terrenos, cuando estén retranqueados de la arista exterior de la explanación del camino, una distancia igual al ancho de dicho camino.

Cuando los cerramientos limiten con caminos privados, se podrán situar sobre la arista exterior de la explanación del camino.

Art. 138 Cubiertas de edificación

Se entiende por cubierta de edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado, por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En los edificios con cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta no se utilice, se ejecutará ésta con tabiquillos palomeros y sin ningún elemento estructural en el plano inclinado. (sic)

Usos de plantas bajo cubierta

En los edificios con cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta sí se utilice y tenga la altura suficiente para ser habitable, se admitirán los siguientes usos:

- a) *Los permitidos por las normas zonales*
- b) *Los relativos a las instalaciones propias de los edificios y de los locales y viviendas del edificio.*
- c) *En edificios de vivienda colectiva, los trasteros, tendaderos u otros espacios auxiliares a las viviendas.*

Construcción de cubierta inclinada

En los edificios de cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta no se utilice porque no tiene una altura libre suficiente para ser habitable, además de la solución prevista en el art. 138 (tabiques palomeros) se admitirán otras soluciones constructivas, sin perjuicio de que se trate de espacios sin uso posible.

Combinación de cubierta inclinada y cubierta plana

En los edificios se admitirá la combinación de cubiertas planas e inclinadas, cuando así lo permita la Norma Zonal y se salvaguarde la estética urbana.



Cuerpos por encima del plano de cubierta

Sólo serán admisibles cuerpos que sobresalgan del plano de la cubierta, plana o inclinada que sean inscribibles en un sólido capaz definido por los planos que forman 45° con el plano horizontal del plano del forjado superior del edificio que forma el techo de la última planta.

Art. 140 Definición y aplicación

(...) Dentro de cada una de las zonas de ordenanza cabe significar los usos permitidos como:

- Uso característico el que predomina normativamente en la zona.
- Usos compatibles aquellos permitidos en coexistencia con el característico. (sic)

Clasificación de los usos compatibles

Los usos compatibles se clasifican en:

- a) *Usos asociados, vinculados directamente a otro uso principal y que contribuyen a su desarrollo. Dicha vinculación será de integración funcional y jurídica con el uso principal del edificio principal donde se implanten.*
- b) *usos complementarios, son los usos compatibles admisibles en la zona de ordenación, que aportan diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades y pueden coexistir, en los edificios, con los usos característicos de la zona.*
- c) *usos alternativos, son los que se admiten en una parcela en sustitución del característico.*

Clasificación de los usos según su implantación en un edificio

Uso principal, aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

Usos secundarios, aquellos que no son el principal

[El resto del texto del artículo no se reproduce en este documento]

Art. 141 Destino de los usos

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Dotacional (sic)

Locales sin uso definido

En los edificios existentes, se admitirá que parte de ellos puedan no estar destinados a un uso. Mientras dichos espacios permanezcan sin uso definido, no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dado que sólo



computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, los espacios con aprovechamiento urbanístico, es decir con un uso posible.

Cuando la construcción de la zona, recinto o parte de un edificio existente sin uso definido, no esté amparada por título habilitante urbanístico, se procederá conforme a la interpretación prevista del Art. 20 para los Edificios e instalaciones en situación de “fuera de ordenación” y también serán admisibles los locales sin uso definido en las partes de la edificación que no estén amparados por título habilitante urbanístico, que sean disconformes con la ordenación, y haya prescrito el plazo de la Administración para requerir su legalización, es decir las situaciones asimiladas a “fuera de ordenación”.

[El resto del texto del artículo no se reproduce en este documento]

Art. 148.6 Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y en todo caso, por cada unidad residencial. (sic)

Acuerdo de interpretación del Pleno municipal de 27/12/2001

“Será obligatorio dotar de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos o fracción, de una manera que un piso cuya superficie construida sobrepase los 100 m2, se exigirán dos plazas de aparcamiento” (sic)

Dotación de aparcamiento en caso de cambios de uso y/o implantación de actividades

Para justificar el cumplimiento de la exigencia de la dotación de plazas de garaje del edificio se comparará el estado reformado del edificio tras la actuación de cambio de uso con la dotación de plazas con las que cuenta el edificio:

- a) Si el edificio cuenta con la dotación de plazas exigibles, amparada por título habilitante urbanístico, para el conjunto de locales y viviendas del edificio en su estado reformado, o esta dotación fue compensada en el momento de concesión del citado título habilitante, se dará por justificada la obligación de dotación para dicho estado reformado.*
- b) Si el edificio no cuenta con la dotación de plazas exigibles, amparada por título habilitante urbanístico, para el conjunto de locales y viviendas del edificio en su estado reformado, y el déficit de dotación no fue compensado ni ubicado en otro emplazamiento, en el momento de concesión de la licencia, no se dará por justificada la obligación de la dotación y se requerirá completar la dotación exigible.*

Vinculación jurídica de la dotación obligatoria de aparcamiento, por el método de la ubicación de plazas en otro emplazamiento.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

En estos casos, el cumplimiento de esta dotación, requerirá la vinculación jurídica mediante la inscripción registral oportuna.

Art. 158.5 Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo, será en edificios de uso exclusivo, de 300 cm como mínimo, en los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren siendo siempre de 300cm como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en contacto con él. (sic)

Acuerdo de interpretación del Pleno municipal de 26/10/1999

“Los edificios que se destinen en su totalidad albergar uso de oficinas, cumplirán lo determinado en el artículo 158.5 y, hoy por tanto tendrán una altura libre mínima, por planta de 3,00 m. pudiendo, en este caso superar los 13 m. de altura máxima previsto en el artículo 178 en las citadas normas urbanísticas, para edificación de cuatro plantas, hasta un máximo de 1,60 m., sobre los 13 m establecidos. ” (sic)

Art. 166 Condiciones sobre el aprovechamiento asignado al suelo

Edificabilidad neta de parcela calificada para usos principales: 1,70 m²/m²

La edificabilidad neta está calculada en base a la existencia en el ámbito de toda esta zona de ordenanza de un 44% de suelo destinado a viario equipamiento y zonas verdes correspondiente al conjunto de la zona una edificabilidad bruta de 0,95 m²/m².

Con objeto de unificar las alturas de edificación con arreglo al ancho de las calles, se autoriza excepcionalmente, superar la edificabilidad tipo asignada, según el número de plantas, altura y retranqueos, expresadas en el apartado de altura máxima sobre rasante (h). (sic)

Aplicación de la excepcionalidad

Con el fin de unificar las alturas de la edificación con arreglo al ancho de calles, que es objeto de este Artículo y que además contribuye a la salvaguarda de la estética urbana, la aplicación de la regla excepcional ya incluida en el vigente PGOU de Majadahonda, supondrá definir la edificabilidad de la parcela neta en función de parámetros de ocupación del suelo: frente de parcela, fondo máximo edificable, porcentaje de ocupación de usos complementarios y número de plantas admisibles.

Art. 170 Condiciones específicas de esta ordenanza

(...) Cabrá conceder usos bajo cubierta, hasta un 50% de la ocupación de la planta, como compensación de cargas especiales. (sic)

Compensación de cargas especiales

Se entenderá que las normas urbanísticas con carácter general permiten los usos bajo cubierta en los edificios de la zona, con la limitación de no superar el 50% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, al



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras

entender que la compensación de cargas especiales es una condición específica de esta ordenanza.

Art. 178 Alturas de la edificación (para la ZONA B : Bloque abierto)

Se permitirá una edificación de 4 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siendo la altura máxima de coronación de 4,50 m. por encima de la altura máxima sobre rasante.

La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 m. (sic)

Acuerdo de interpretación del Pleno municipal de 26/6/2001

“Se admite la construcción de entreplantas en la planta baja de las edificaciones, rehundiendo el nivel inferior de las plantas bajas, incluso por debajo del nivel de la rasante oficial en contacto con el edificio” (sic)

[El resto del texto del artículo no se reproduce en este documento]

Art. 205 Ámbito y uso característico (para la Zona E)

Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de calificación de suelo, donde aparecen grafiadas con el código E.

Su uso característico es el residencial. (Sic)

Uso característico en los ámbitos de la zona E en los que el uso residencial no es el predominante

Según el art. 140 de las NNUU del PGOU de Majadahonda de 1998, el uso característico de una zona es “el que predomina normativamente en la zona” (sic)

Sin perjuicio de que, en la Zona E, el uso característico es el Uso Residencial, dicha Zona E alberga ámbitos ordenados con diverso planeamiento heredado, en los que el uso mayoritario no es el Uso Residencial (por ejemplo: ámbitos El Carralero I y II). En estos casos, a los efectos del mantenimiento de la ordenación heredada, se procederá como sigue en función del uso predominante en el ámbito concreto de la Zona E:

- a) *Cuando el uso predominante de un ámbito de la Zona E no sea el residencial, sólo se admitirá el uso residencial con los criterios previstos en el planeamiento heredado.*
- b) *Cuando el uso predominante de un ámbito de la Zona E sea el residencial, se admitirá dicho uso residencial en todas las situaciones en el edificio en las que sea admisible este uso, conforme a lo previsto en los arts. 148 y 149 de las NNUU del PGOU. Salvo en aquellos casos de edificios existentes y parcelas ordenadas por el planeamiento heredado, destinadas a un uso principal distinto del residencial, en los que se entenderá que están destinados a estos usos*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA

*Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Obras e
Infraestructuras*

*exclusivamente, y por lo tanto, sólo se admitirá el uso residencial con
los criterios previstos en el planeamiento heredado.*