



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

**JOSÉ LÓPEZ VIÑA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA (MADRID)**

**CERTIFICO:** Que el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 25 de enero de ~~2009~~, presidida por el Sr. Alcalde D. Ricardo Romero de Tejada y Picatoste y asistido del Secretario General, D. José López Viña, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, en extracto:

**“4. (4/00) INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 114 DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SOBRE  
PLAZAS DE GARAJES EN CASCO (12.1.1)**

Se da cuenta del expediente en el que consta el informe-propuesta de resolución del Técnico de Administración General, de la Secretaría General, de fecha 14-1-2000, con el Vº Bº del Concejal Delegado de Urbanismo; constando el Vº Bº del Concejal Delegado de Régimen Interior para que pase el asunto a resolución por el órgano competente, que dice:

En la vista de la propuesta del Arquitecto Municipal sobre el contenido del art. 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Majadahonda, cabe señalar de conformidad con lo dispuesto en el art. 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por R.D. 2568/86, de 28 de abril, los siguientes

Hechos

- 1) En fecha 28 de octubre de 1998, el Arquitecto Municipal emite informe-propuesta en el que se motiva y propone la necesidad de interpretar el art. 114 de las Normas del Plan General en el sentido de modificar este artículo que regula la dotación de plazas de aparcamiento de los edificios.
- 2) En fecha 3 de noviembre de 1998, el Secretario General certifica que en Comisión de Gobierno de igual fecha se decide aprobar la propuesta realizada por el Arquitecto Municipal y se remite al Pleno Municipal para la ratificación de la susodicha propuesta.
- 3) En fecha 24 de noviembre de 1998, la Técnico de Administración General de Urbanismo emite informe con el conforme del Secretario General en el que se refleja la legislación aplicable a la propuesta realizada por el Arquitecto Municipal y corrige esta propuesta en el apartado III para su mayor perfección jurídica.

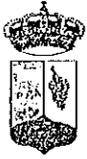


AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

- 4) En fecha 24 de noviembre de 1998, la Técnico de Administración General de Urbanismo emite propuesta de resolución en la que se propone aprobar lo propuesto por el Arquitecto Municipal en su informe de 28 de octubre y ratificado por la Comisión de Gobierno de 3 de noviembre de 1998.
- 5) En fecha 24 de noviembre de 1998, el Secretario General certifica que el Pleno de la Corporación ha ratificado el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 3 de noviembre de 1998, sobre interpretación del contenido del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 6) En fecha 26 de enero de 1999 el Arquitecto Municipal solicita informe al Interventor Municipal en el que se establezca el precio de la compensación que deberá obtener el Ayuntamiento en caso de tratarse de plazas de aparcamiento sobre terrenos públicos.

En fecha 15 de diciembre de 1999 el Arquitecto Municipal emite informe en el que se analiza el art. 114 del Plan General de Ordenación Urbana y se repasa los pasos seguidos en el expediente administrativo seguido para la interpretación del Plan, para llegar a la conclusión siguiente que se ha podido detectar la dificultad administrativa para establecer una valoración de las plazas y una disponibilidad de las mismas sobre terrenos públicos sin que los mecanismos a utilizar interfieran con la legalidad vigente en materia de contratación, disponibilidad del suelo y dotaciones públicas, porque el interesado solicita al Ayuntamiento una de las plazas de alguno de los aparcamientos públicos que habrá de venderse sin el procedimiento establecido para la enajenación de los bienes municipales y además una de las plaas de dominio y uso público deberá estar adscrita al uso privativo, por ello el Arquitecto Municipal propone a la Corporación Municipal una nueva interpretación del Plan General que establezca una actuación de la siguiente manera:

- 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 m<sup>2</sup>., solares que den a vías peatonales, o solares 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.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

- c) La cantidad así fijada se ingresará junto con el impuesto de construcciones.

A los anteriores hechos le son, según el art. 54 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de aplicación los siguientes

Fundamentos

- 1) Art. 5 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y 3.1 del Código Civil, en cuanto a los criterios de interpretación de las normas que dice que las normas del plan se interpretarán en razón de su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la memoria según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto antecedentes históricos y legislativos, antecedentes legislativos y en cuanto a que la facultad de interpretación de las normas del Plan de 1997 corresponde al Ayuntamiento y refleja que el acuerdo de interpretación tomado tendrá carácter de ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.
- 2) Art. 5.2 de las citadas Normas Urbanísticas en cuanto a que corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar dichas normas.
- 3) Art. 22.c) de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local en la redacción de la Ley 11/99, de 21 de abril, por la que se modifica ésta, en cuanto a que el órgano competente dentro del Ayuntamiento al que se refiere el art. 5 de las Normas del Plan General de 1997 es el Pleno Municipal.

Conforme a los hechos y fundamentos de derecho anteriormente relatados y de conformidad con lo dispuesto en el art. 169.1 a) del Texto Refundido de Régimen Local, procede elevar al Pleno Municipal, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, la siguiente:

**PROPUESTA DE RESOLUCION:**

Proceder a la interpretación propuesta por el Arquitecto Municipal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda del año 1997, en su art. 114 que regula la dotación de plazas de aparcamiento de los edificios, condicionando la aplicación de ésta a la expresa aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal reguladora del ingreso.”

- Asimismo consta en el expediente dictamen de la C.I. Urbanismo y Medio Ambiente, de 20-1-2000, favorable.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

- Igualmente consta informe del Interventor de 24-1-2000, que dice:

“La normativa legal y reglamentaria de aplicación a este expediente se encuentra en:

- Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 22 de enero de 1998.
- Ley 7/85, de Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL).

El expediente se ajusta a la normativa citada, si bien es preciso realizar las siguientes observaciones:

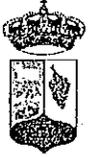
- Habría que concretar si la exención de la obligación de construcción de plazas de aparcamiento se puede producir siempre que se cumplan los tres requisitos señalados en la propuesta del Sr. Arquitecto de 15 de diciembre o cuando se cumpla, al menos, uno de ellos.

La compensación económica de 1.500.000 pts. por cada plaza de garaje no es un ingreso tributario, sino una compensación urbanística, que podría ser calificada de ingreso de derecho público, pero en ningún caso asimilable a los conceptos de impuesto, tasa o contribuciones especiales. Por este motivo no puede ser regulado a través de una ordenanza fiscal, sino que lo ha de ser a través de acuerdos del Pleno de la Corporación, mediante una motivación del valor de la edificabilidad obtenida en sustitución de la obligación de construir plazas de aparcamiento.

- En la medida que con la recaudación de estas compensaciones económicas se pretende constituir un fondo para la construcción de nuevos aparcamientos públicos se contabilizarán los ingresos en concepto no presupuestario que permita, cuando se aplique al presupuesto, generar crédito en el estado de gastos del mismo.

El órgano competente para aprobar esta interpretación del art. 114 del Plan General de Ordenación Urbana es el Pleno de la Corporación y, al no constituir una modificación del citado Plan (se limita a su interpretación) ni suponer la implantación de un recurso de naturaleza tributaria no es exigible quórum especial.”

- Igualmente consta Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 25-1-00, que dice:



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

“A la vista del informe del Sr. Interventor de fecha 24 de enero de 2000, procedemos a señalar que las condiciones o requisitos señalados en mi propuesta de 15 de diciembre de 1999, ha de cumplirse al menos uno de ellos para que el solicitante pueda acogerse a los mecanismos previstos en el Plan y desarrollados en esta interpretación.

Por otro lado, la justificación de la compensación económica fijada en 1.500.000 pts. en nuestros anteriores informes, es la siguiente:

- Se utilizará el procedimiento de valorar la posible edificabilidad en sótano, que como almacén del local comercial situado en planta baja, pueden obtener los promotores que se acojan a la exención de plazas de aparcamiento.

Estimamos en 25 m<sup>2</sup> la superficie que corresponde a cada plaza de aparcamiento, incluyendo en ésta la parte proporcional de accesos, rampas, etc.

El valor unitario de repercusión del m<sup>2</sup> edificable en sótano de almacén lo fijamos en 60.000 pts/m<sup>2</sup>.

Por lo que resulta:  $25 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ pts./m}^2 = 1.500.000 \text{ pts.}$ ”

Figura a continuación en el expediente Nota Aclaratoria del Técnico de Administración General de Urbanismo, de 24-1-00, que dice:

“En relación con la interpretación del artículo 114 de las normas urbanísticas del Plan General de Majadahonda, objeto de tramitación ante el Pleno Municipal del 25.1.2000 debemos señalar que tras conversaciones con la Secretaría General y la Intervención Municipal la propuesta de resolución realizada por el TAG que suscribe debe de incluir la supresión “fiscal” al señalar la norma reguladora del ingreso a aprobar en su momento, dado el carácter optativo y por tanto parafiscal o de derecho público no tributario.”

- También figura en el expediente informe de Secretaría General, de 25 de enero de 2000, que dice:

“En relación al asunto de referencia, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 54.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen local aprobado por Real Decreto Legislativo 78/1986, de 18 de abril (T.R.R.L.) en relación al art. 47.3.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (L.R.B.R.L.) procede informar lo siguiente:



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

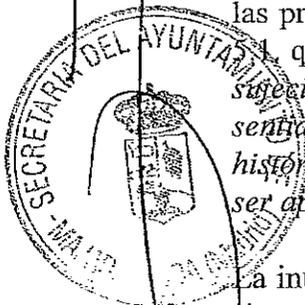
Se eleva propuesta al Pleno de aprobación de interpretación del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 22 de enero de 1998 (en adelante, Plan General).

La interpretación de la norma jurídica, que corresponde por naturaleza al propio legislador (en este caso, por tanto, la interpretación del Plan General corresponde al propio órgano que lo ha elaborado, en este caso el Pleno) supone en nuestro ordenamiento la aprehensión del significado de la norma jurídica, con el fin de aplicar la misma a la realidad social a la cual se refiere; es, en otras palabras explicar o declarar el sentido de textos faltos de claridad.

El propio Plan General –que atribuye al Ayuntamiento la facultad de “interpretar las presentes normas” (art. 5.2. de las Normas Urbanísticas)- establece en su art. 1.º que *“las Normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllos”*.

La interpretación es distinta a la modificación del Plan, no sólo por su contenido sino por el procedimiento para la adopción del acuerdo, ya que esta última, es decir, la modificación requiere los mismos trámites que para la aprobación (es decir, aprobación inicial, periodo de información pública durante un mes, aprobación provisional y aprobación definitiva).

En el presente caso, debe señalarse que la Norma que ahora se quiere interpretar por el Pleno es la referente a la dotación de aparcamientos en los edificios y locales por razón de su uso y de su localización; en concreto, es una de las normas reguladoras de las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios (apartado 3.2.1.F, sección 14ª) que a su vez está integrada en el Capítulo I del Título II de las Normas Urbanísticas, que se refiere a “Determinaciones generales, parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno”. Condiciones de edificación que responden a la exigencia del art. 12.2.1.f) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril de integrar como determinación de carácter general, en el Plan General, la *“reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno”*.





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

Debe precisarse a este respecto que en el expediente se hace referencia a la interpretación del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuando en realidad debería referirse únicamente al artículo 114.1.; y es que el referido art. 114 consta de doce apartados, con su denominación propia.

La verdad es que la propia redacción de estas Normas (especialmente en cuanto a la estructura y sistemática de las mismas) realizada por el Equipo Redactor —a nuestro juicio bastante deficiente— exige ya una interpretación, una labor de exégesis, de búsqueda con lo que se ha querido decir con la norma.

La norma en cuestión (art. 114.1. de las Normas Urbanísticas) tras establecer la regla general de la necesidad de dotar de aparcamiento para los vehículos a los edificios y locales en que así se fija en aquéllas, establece una excepción, en sus párrafos tercero y cuarto, en los siguientes términos:

*“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 acceder 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 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 las plazas adicionales necesarias.”*

Mediante acuerdo plenario del 24 de noviembre de 1998 ya ha sido aprobada una interpretación de dicha norma en concreto definiendo o precisando las características especiales de la edificación en virtud de las cuales podría excepcionarse de aquella obligación. Quedando pendiente no obstante, de los informes económicos correspondientes, el establecimiento del precio de la compensación o contribución al Ayuntamiento, cuando se tratase de adscribir plazas de aparcamiento sobre terrenos públicos.

Ahora es cuando, según informe del Arquitecto Municipal, como consecuencia de los problemas existentes para la contratación y disponibilidad del suelo y dotaciones públicas, se completa y se perfila la regulación de dicha excepción cuando se trate de adscribir plazas de aparcamiento públicas.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

En este sentido, estamos ante un acuerdo de interpretación al propio tiempo, a mi juicio, de desarrollo de la Norma en cuestión.

Ya el propio Plan General, en el art. 114.1. de las Normas Urbanísticas a que nos estamos refiriendo, al aludir a "... la consiguiente contribución al Ayuntamiento, quedando dichas plazas legalmente adscritas a la parcela" está remitiendo a un acuerdo corporativo posterior, al menos a lo que se refiere a la fijación del importe de dicha compensación.

Cuestión distinta es cómo se fija esa cantidad. Naturalmente, debe quedar constancia en el expediente del criterio de valoración seguido para la determinación de la referida cantidad. Por ello se ha pedido al Arquitecto Municipal que incorpore informe técnico al respecto, lo que así se ha hecho en informe de esta misma fecha incorporado al expediente.

Después, sin que se varíe la Norma citada, es decir la transcrita de los párrafos tercero y cuarto del art. 114.1. de las Normas Urbanísticas aprobadas por el Pleno, este mismo órgano interpreta la misma en lo que se refiere a la utilización de la excepción cuando el interesado se acoja a la misma sin utilizar otros espacios privados y al propio tiempo desarrolla dicha Norma definiendo y precisando las características especiales de la edificación que habiliten para la excepción de la obligación de dotar al propio edificio con plazas de aparcamiento.

Resta por determinar la naturaleza de la compensación económica fijada de 1.500.000 pts.. A este respecto, descartada la naturaleza tributaria de la misma — como se indica también en el informe del Interventor— debe aclararse que en virtud del principio de reserva de ley establecido en el art. 31.3 de la Constitución, únicamente en virtud de una ley que expresamente lo prevea puede una corporación local establecer prestaciones personales o patrimoniales de carácter público.

Sin embargo en el presente caso debe tenerse en cuenta que la obligación, o condición para el otorgamiento de una licencia urbanística, que establece el Ayuntamiento de pago de la referida cantidad es una opción, libremente escogida en cada caso por cada promotor, de las tres posibles que se derivan de la aplicación del repetido artículo 114, es decir: ejecutar las plazas de aparcamiento en el propio edificio, a pesar de que éste tenga características especiales establecidas; adscribir otras plazas de aparcamiento, de propiedad privada que cumplan el régimen de distancias establecido; o solicitar la excepción abonando al Ayuntamiento la compensación económica señalada (constituyendo el Ayuntamiento un fondo para la construcción de nuevos aparcamientos públicos).



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

Bajo las consideraciones expuestas, se informa favorablemente el acuerdo en proyecto.””

“Sometido a votación SE ACORDO POR MAYORIA de doce (12) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Popular, ocho (8) votos en contra correspondientes a los Grupos Municipales Socialista y C.D.S., y una (1) abstención correspondiente al Grupo Municipal I.U., aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita con la supresión de la misma de la palabra “fiscal”. ””

Esta certificación se expide a la vista del borrador de acta de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, a reserva de la aprobación de dicha Acta.

Para constancia de la resolución recaída en el expediente de razón y demás efectos, expido el presente que visa el Sr. Concejal Delegado de Régimen Interior y Servicios Generales, en Majadahonda a catorce de febrero de dos mil.

Vº Bº  
EL CONCEJAL DELEGADO  
DE RÉGIMEN INTERIOR Y  
SERVICIOS GENERALES

