



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 junio de 2002, presidida por el Sr. Alcalde D. Guillermo Ortega Alonso y asistido del Secretario General D. José López Viña, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, en extracto:

““2(114/02) APROBACION DE LA PROPUESTA DE INTERPRETACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN CUANTO SE REFIERE A LA COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERISTICOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (12.1.1)

“Se da cuenta del expediente en el que consta la propuesta de resolución del Técnico de Administración General de Urbanismo de 13-5-2002 con el Enterado y Conforme del Concejal Delegado de Urbanismo, que dice:

“Resultando: Que mediante informe conjunto de los Servicios Técnicos y de la Sección Jurídica de Urbanismo de fecha 10 de mayo de 2002, se manifiesta la necesidad de interpretar el artículo 192 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, en cuanto del citado artículo, en relación con los artículos 157 a 184 de las referidas Normas Urbanísticas pudiera erróneamente interpretarse la posibilidad de instalar como uso no característico, pero sí compatible con el residencial, el uso comercial en viviendas unifamiliares aisladas que pudieran dedicarse en parte de su superficie edificada a actividades tales como a bares, restaurantes, salas de fiestas, pubs, night-club, etc., o cualesquiera otra actividad que, evidentemente, están en abierta contradicción con el concepto de uso residencial en vivienda unifamiliar aislada.

Considerando: Que de conformidad con el artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar dichas normas, teniendo el acuerdo de interpretación carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.

Considerando: Que según establece el artículo 3.1 del Código Civil, las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquella, razón que lleva a considerar como incongruente la admisión de una actividad sometida a calificación, como molesta, en viviendas unifamiliares aisladas, cuyo uso característico es el residencial.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

En este sentido es meridiana la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1993, confirmando otras anteriores:

“Las normas van dirigidas a regular las conductas de los individuos en el medio social en que se encuentran insertos: obvio pues resulta, que cuando se trata de su interpretación, esta haya de ir dirigida a contemplar la norma en cuestión en conexión con el momento, situación o relación de la sociedad en que la cuestión ha surgido y la misma deba ser aplicada; consecuencia de ello ha sido, que el artículo 3.1 del Código Civil dispondrá a efectos interpretativos que deban tenerse en cuenta, además de otros aspectos “la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas”.

Considerando: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el acuerdo plenario de interpretación de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana exige el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, siendo preceptivo el informe del Secretario General, según establecen los artículos 54.1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y 3 del Real Decreto 174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Considerando: Que según establece el artículo 123.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, las Comisiones Informativas tienen por función el estudio, informe o consulta de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del Pleno y de la Comisión de Gobierno cuando ésta actúe con competencias delegadas por el Pleno.

Vistos los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se propone al Pleno de la Corporación, previo informe de Secretaría General y dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente en aplicación de lo establecido por el artículo 123.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la adopción del siguiente acuerdo:

Para adecuar la literalidad de los artículos 192, 184 y 157 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, interpretar el artículo 192 de las citadas Normas Urbanísticas en el sentido de que en ningún supuesto serán considerados usos compatibles con el uso característico de viviendas unifamiliares aisladas, los usos terciarios no característicos destinados a local comercial en parte de la superficie edificada, que puedan albergar bares, restaurantes,



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

salas de fiestas, pubs, night-club, y, en general, cualesquiera de las actividades incluidas en el nomenclator de actividades calificadas de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime más conveniente.”

- Además consta el informe de Secretaría General nº 81/02, de fecha 18-6-02, que dice:

“El presente informe se emite en virtud de lo establecido en los artículos 54.1 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril) y 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los Funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, al tratarse de la adopción de acuerdo de instrumento de planeamiento general conforme a lo previsto en el artículo 473.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Antecedentes

Por los Servicios Técnicos Municipales se propone la interpretación del artículo 192 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en el sentido de que en ningún supuesto serán considerados usos compatibles con viviendas unifamiliares aisladas los usos no característicos en su clase de local comercial, bares, restaurantes, salas de fiestas, pubs, night-club, y, en general, cualesquiera de las actividades incluidas en el nomenclator de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Legislación aplicable:

- Artículo 3.1 del Código Civil.
- Artículos 5.1, 146, 157, 184 y 192 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 8 de enero de 1998.
- Artículos 11.1 y 139 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Medio Ambiente, aprobada definitivamente por el Pleno en sesión del 11 de mayo de 1995.

Consideraciones jurídicas:

- 1ª.- El artículo 5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Comunidad de Madrid el 8 de enero de 1998 establece 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”*.

- 2ª.- La causa de la necesidad de interpretación planteada por los Servicios Técnicos obedece a que el artículo 192 de las citadas Normas Urbanísticas hace compatible, en las viviendas unifamiliares aisladas, con el uso residencial (que es el característico según el artículo 184), el uso terciario de *“local comercial hasta llegar a ocupar una superficie edificada igual al 50 por ciento de la superficie edificada total de la vivienda y en su clase de hospedaje en régimen de edificio exclusivo”*, lo que puede llegar a considerar la posibilidad de ubicarse en tal tipo de viviendas establecimientos como restaurantes, night-clubs, bodegas, etc.

3ª.- Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 8 de enero de 1998, en cuanto a las condiciones generales de la edificación y, en concreto, en cuanto a las condiciones ambientales, se remiten, en su artículo 139, a la Ordenanza Municipal Reguladora del Medio Ambiente, aprobada definitivamente por el Pleno en sesión de 11 de mayo de 1995.

4ª.- Por otra parte, el artículo 146 de las indicadas normas urbanísticas establece que *“solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas...”*

- 5ª.- Siendo ello así, observamos que el artículo 11.1 de la citada Ordenanza Municipal considera *“actividades inocuas” “aquellas en las que no cabe presumir que vayan a originar molestias, entrañar riesgos para las personas o los bienes, o producir alteraciones en las condiciones del medio ambiente circundante”*.

Por ello, parece ciertamente incompatible el uso residencial como característico con un uso terciario de las características de los establecimientos citados por los Servicios Técnicos.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Y en este sentido parece adecuada y razonable la interpretación propuesta.

- 6ª.- También es cierto que la propia Ordenanza Municipal Reguladora del Medio Ambiente, aprobada definitivamente por el Pleno en sesión de 11 de mayo de 1995, establece en su artículo 106 unos criterios generales de prevención de los niveles de ruido admisibles en el medio urbano, señalando en su apartado 1 que *"en los trabajos de planeamiento urbano y de organización de todo tipo de actividades y servicios, deberá contemplarse su incidencia en cuanto a ruidos y vibraciones, para que las soluciones y/o planificaciones adoptadas proporcionen el nivel más elevado de calidad de vida"* y el apartado 3 que *"en especial, el planeamiento urbano contemplará en cuanto a limitaciones y régimen de distancias la ubicación de los bares y locales musicales"*.

Lo que debió tenerse en cuenta a la hora de redactar el Plan General; redacción, sobre todo en cuanto a las normas urbanísticas se refiere que hemos de calificar una vez más como muy defectuosa – circunstancia que habíamos advertido en su día- ya que, en lo que al tema que nos ocupa, debió de contemplar más detalladamente las distintas actividades posibles dentro del uso terciario, compatible con el residencial, en las viviendas unifamiliares aisladas.

Conclusiones:

Por las razones expuestas, se informa favorablemente el acuerdo en proyecto."

- También consta dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de 20-6-02, favorable."

"Sometido a votación SE ACORDO POR MAYORIA de quince (15) votos a favor correspondientes a los Grupos Municipales Popular, UC-CDS, Izquierda Unida y Concejal Sr. Navarro, ningún (0) voto en contra y cinco (5) abstenciones correspondientes al Grupo Municipal Socialista, aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita. ""

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.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

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, Nuevas Tecnologías y Formación, en Majadahonda a veintidós de julio de dos mil dos.

Vº Bº
EL CONCEJAL DELEGADO DE
REGIMEN INTERIOR, NUEVAS
TECNOLOGÍAS Y FORMACIÓN

