



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

**EULALIO ÁVILA CANO, SECRETARIO GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)**

CERTIFICO: Que el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2010, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“1.(77/10) PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS DE LOS ARTÍCULOS 7, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 Y 38 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL PP I-5 “ROZA MARTÍN” (12.1.4)

Se da cuenta del expediente incoado en el que, entre otros documentos, constan los siguientes:

A) PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN del Técnico de Administración General de Urbanismo, con el conforme de la Concejala de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda y el VºBº del Concejala de Recursos Humanos y Régimen Interior, de 14-5-2010, que dice:

“ PROPUESTA DE RESOLUCION

Visto lo actuado en el expediente de razón, de conformidad con lo previsto en el artículo 175 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, cabe señalar lo siguientes:

HECHOS

Primero. Con fecha 25 de septiembre de 2.002, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial del Área de Desarrollo nº 23 “Roza Martín” PP-I-5 del P.G.O.U. de Majadahonda.

Segundo. El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 27 de Enero de 2.010, acordó aprobar de manera definitiva la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Área de Desarrollo número 23 “Roza Martín”, del P.G.O.U., Sector PP-I-5. Esta Modificación del Plan Parcial vino motivada por la ejecución del desdoblamiento de la carretera M-503 por parte de la Comunidad de Madrid, recogiendo dicha Modificación la



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

realidad resultante introducida en la ejecución de dicha vía, sin alterar los parámetros urbanísticos de la actuación, ni las tipologías y aprovechamientos.

Tercero. Con fecha 12 de Mayo de 2.010 se emite el siguiente informe de los Servicios Técnicos Municipales:

“ASUNTO: *Propuesta de interpretación y propuesta de aplicación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PP 1-5 “Roza Martín”*

INFORME DE LOS S.S.T.T.

En estos momentos se está iniciando el proceso de concesión de licencias de obra mayor en el ámbito citado, y al estudiar, con vistas a su aplicación práctica, el texto normativo del Plan Parcial aprobado definitivamente por este Ayuntamiento, se observan determinadas duplicidades, contradicciones y aspectos normativos que conviene interpretar y ofrecer una única propuesta de aplicación de dichos aspectos normativos. A tal fin se elabora este informe, en el que se reproducen los artículos del Plan Parcial y se propone su interpretación o sus propuestas de aplicación en orden práctico.

NEGRO: TEXTO DEL PLAN PARCIAL.

AZUL: PROPUESTA DE INTERPRETACION O DE APLICACION.

ART. 27.

**ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA
(RUH)**

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

*La superficie máxima edificable sobre rasante será de **CERO COMA CINCO METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO (0,50 m²/m²)**, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50 %. Esta*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Al no especificar el Plan Parcial con más concreción el modo de cómputo de la edificabilidad, esta se computará siguiendo los criterios marcados por el PGOU de Majadahonda en su artículo 100. La edificabilidad asignada a cada parcela ha quedado establecida de forma numérica en el documento reparcelatorio del ámbito, por lo que ya no es necesario proceder a la medición de la misma.

9. ALTURA MÁXIMA.

*La edificación no podrá superar una altura de **DOS PLANTAS (II)**. La altura máxima sobre rasante será de **SIETE METROS (7,00 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los **OCHO METROS (8,00 m.)** en el caso de parcelas con fuerte pendiente.*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas, por lo que proponemos interpretar que es obligatorio realizar cubierta inclinada. No permitiéndose las cubiertas planas.

10. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.*

*El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales en los finales de las hileras será de **TRES METROS (3,00 m.)**, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante siempre que ésta se destine a garaje.*

*El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.*

*En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversas hileras de viviendas, la distancia mínima entre dos fachadas longitudinales, entre la fachada lateral de una hilera y la longitudinal de otra, no podrá ser inferior a **DIEZ METROS Y MEDIO (10,50 m.)**, medidos*

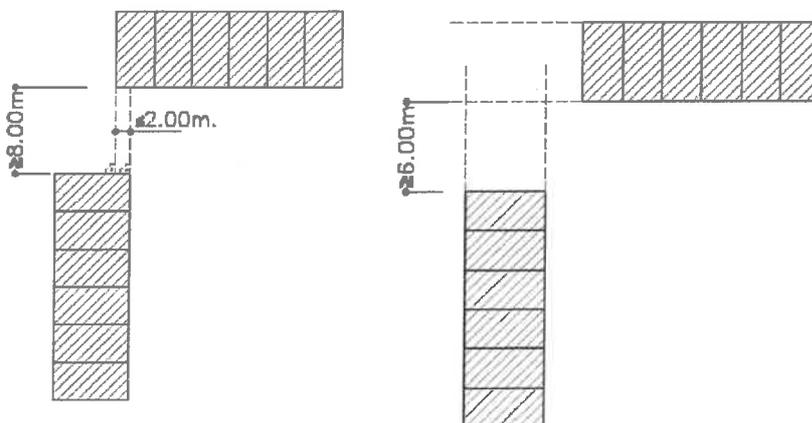
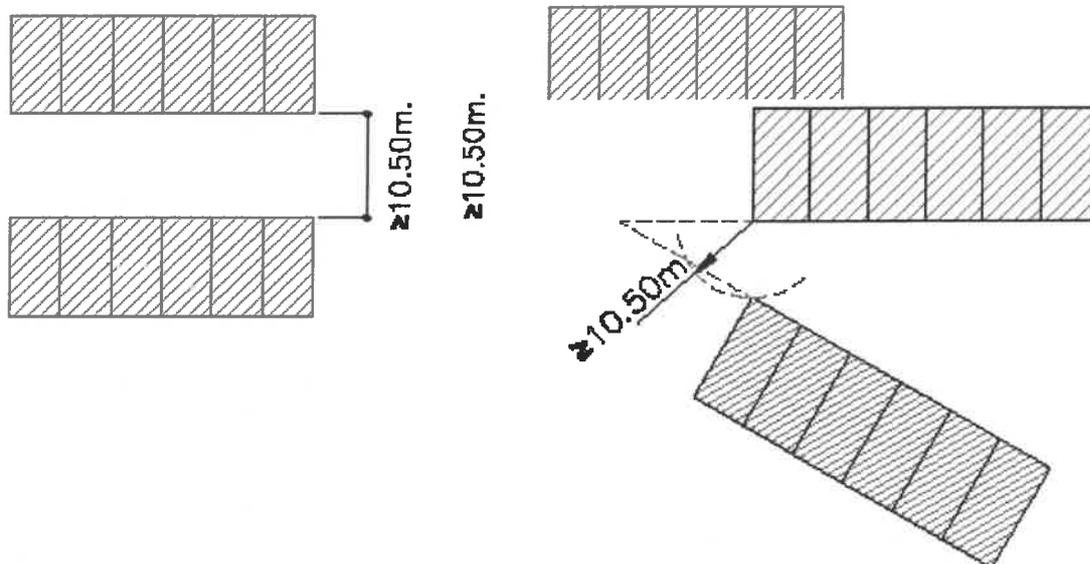


AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

*perpendicularmente a dichas fachadas longitudinales, salvo en el caso de que la proyección ortogonal de la fachada lateral sobre la longitudinal sea igual ó inferior a **DOS METROS (2,00 m.)**, en cuyo caso dicha separación podrá ser de **OCHO METROS (8,00 m.)** como mínimo.*

*Siempre que no haya proyección ortogonal de una hilera sobre la fachada longitudinal de otra, la distancia mínima entre hileras será de **SEIS METROS (6,00 m.)** medidos en cualquier dirección.*

Se propone adjuntar los siguientes dibujos que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.





AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

659

Art. 28.

**ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA
(RUP)**

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

*La superficie máxima edificable sobre rasante será de **CERO COMA CUATRO METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO (0,40 m²/m²)**, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50%.*

Al no especificar el Plan Parcial con más concreción el modo de cómputo de la edificabilidad, esta se computará siguiendo los criterios marcados por el PGOU de Majadahonda en su artículo 100. La edificabilidad asignada a cada parcela ha quedado establecida de forma numérica en el documento reparcelatorio del ámbito, por lo que ya no es necesario proceder a la medición de la misma.

9. ALTURA MÁXIMA.

*La edificación no podrá superar una altura de **DOS PLANTAS (II)**. La altura máxima sobre rasante será de **SIETE METROS (7,00 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los **OCHO METROS (8,00 m.)**, en el caso de parcelas de fuerte pendiente. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas, por lo que proponemos interpretar que es obligatorio realizar cubierta inclinada. No permitiéndose las cubiertas planas.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

10. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero de fachada será de CINCO METROS (5,00 m.).

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero lateral no adosado será de CINCO METROS (5,00 m.), quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante siempre que se destine a garaje.

El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de QUINCE METROS (15,00 m.).

Se entiende que el retranqueo a fachada se produce a vía pública o espacio libre público.

Art. 29.

ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

4.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de CERO COMA TRES METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO (0,30 m²/m²), no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50%.

Al no especificar el Plan Parcial con más concreción el modo de cómputo de la edificabilidad, esta se computará siguiendo los criterios marcados por el PGOU de Majadahonda en su artículo 100. La edificabilidad asignada a cada parcela ha quedado establecida de forma numérica en el documento reparcelatorio del ámbito, por lo que ya no es necesario proceder a la medición de la misma.

9. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de DOS PLANTAS (II). La altura máxima sobre rasante será de SIETE METROS (7,00 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los OCHO METROS (8,00 m.), en el caso de parcelas con fuerte pendiente. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**.

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas, por lo que proponemos interpretar que es obligatorio realizar cubierta inclinada. No permitiéndose las cubiertas planas.

10. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero de fachada será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.

El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.

El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de **QUINCE METROS (15,00 m.)**.

Se entiende que el retranqueo a fachada se produce a vía pública o espacio libre público.

Art. 30.

**ZONA 04. RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO
(Viv. Prot.) (RCA).**

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de **UN METRO CUADRADO POR CADA METRO CUADRADO (1,00 m²/m²)**.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Al no especificar el Plan Parcial con más concreción el modo de cómputo de la edificabilidad, esta se computará siguiendo los criterios marcados por el PGOU de Majadahonda en su artículo 100. La edificabilidad asignada a cada parcela ha quedado establecida de forma numérica en el documento reparcelatorio del ámbito, por lo que ya no es necesario proceder a la medición de la misma.

9. ALTURA MÁXIMA.

*La edificación no podrá superar una altura de **CUATRO PLANTAS (IV)**. La altura máxima sobre rasante será de **TRECE METROS Y MEDIO (13,50 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los **CATORCE METROS Y MEDIO (14,50 m.)**, en el caso de parcelas con fuerte pendiente.*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

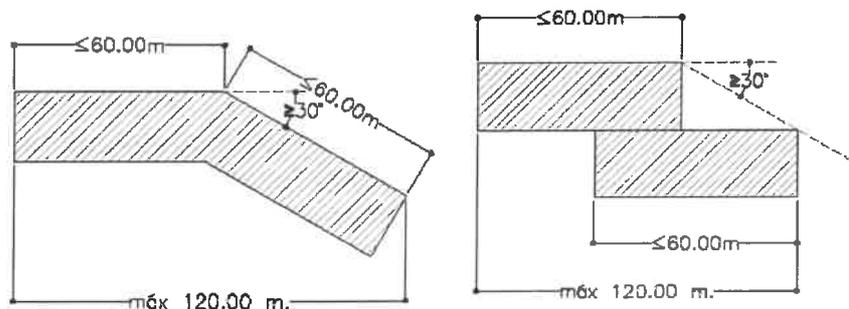
*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas, por lo que proponemos interpretar que es obligatorio realizar cubierta inclinada. No permitiéndose las cubiertas planas.

10. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas.

Se propone adjuntar los siguientes dibujos que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.



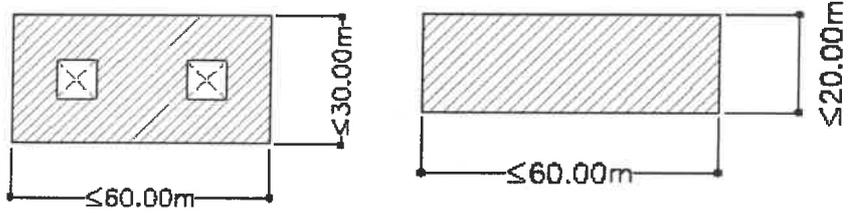


AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de **VEINTE METROS (20,00 m.)**.

Los bloques con patios cerrados tendrán un ancho máximo de **TREINTA METROS (30,00 m.)**.

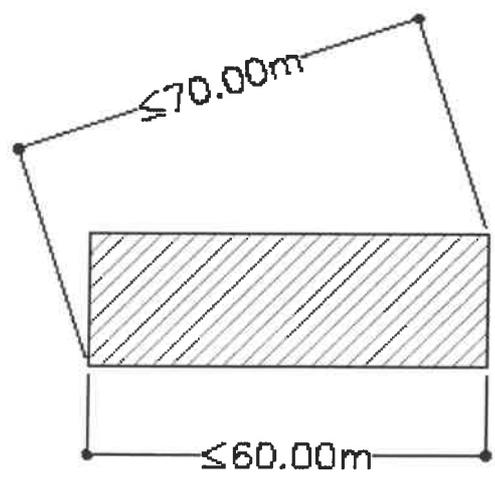
Se propone adjuntar los siguientes dibujos que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.



Los bloques podrán estar formados por un máximo de dos portales, y podrán adosarse hasta configurar un área de movimiento de **SESENTA METROS (60,00 m.)** de longitud en fachada continua.

En cualquier caso, la dimensión mayor de un bloque, medida en cualquier dirección, no podrá superar los **SETENTA METROS (70,00 m.)**.

Se propone adjuntar los siguientes dibujos que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.





AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

11. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero ó linderos de fachada a la vía pública será de CINCO METROS (5,00 m.).

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será LA MITAD DE LA ALTURA, con un mínimo de CINCO METROS (5,00 m.), quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.

La separación mínima entre bloques será IGUAL A LA ALTURA DEL MAS ALTO, en el caso de bloques sin patios cerrados e IGUAL A VEZ Y MEDIA LA ALTURA DEL MÁS ALTO, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a LA MITAD si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a SEIS METROS (6,00 m.).

Este último párrafo, en cuanto menciona la separación de los bloques con patios cerrados, entendemos que no procede aplicarse en su sentido literal sino que procede interpretar dicho párrafo en el siguiente sentido:

El artículo 30.10 del Plan Parcial "Roza Martín" menciona que "Las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas".

Es por ello, que no se admite la existencia de patios de manzana que puedan dar lugar a la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas.

Como norma general, el PGOU de Majadahonda, en las "Condiciones de la Edificación en Bloque Abierto", señala: "La separación entre planos de fachadas a edificios colindantes existentes o construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.

A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima igual a 1/2 la edificación."

Sin embargo, en el artículo 30.11 del Plan Parcial "Roza Martín" se menciona cual debe ser la separación máxima entre bloques, señalándose lo siguiente:



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

“La separación mínima entre bloques será **IGUAL A LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques sin patios cerrados e **IGUAL A VEZ Y MEDIA LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

*Estas distancias se podrán reducir a **LA MITAD** si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a **SEIS METROS (6,00 m.)**.”*

Hemos de hacer constar lo siguiente:

- *El Plan Parcial no define la tipología de bloques con patios cerrados que se menciona en la normativa.*
- *El Plan General vigente tampoco contempla esta tipología edificatoria.*
- *Por tanto solo es posible que los mencionados patios cerrados a los que hace mención el Plan Parcial de Roza Martín, se refieran a patios de luces o de ventilación (definidos en el PGOU de Majadahonda), puesto que las manzanas cerradas o semi-cerradas, no están admitidas y por tanto no se podrían crear patios de manzana. Pero por otro lado, la normativa de distancias entre bloques, históricamente se han fundamentado por criterios de soleamiento; en la que nada influye, si un bloque posee o no patios de luces o ventilación (que en cualquier caso se regulan por su normativa específica), por lo que esta posibilidad queda descartada.*

Siendo el condicionante principal para regular la distancia entre bloques, la existencia o no de piezas habitables exteriores a las que la proximidad de un obstáculo cercano puedan interferir en sus condiciones de ventilación y soleamiento, consideramos que los criterios generales, establecidos por el Plan General, deberían mantenerse y por tanto proponemos no aplicar el párrafo del Plan Parcial mencionado en lo relativo a las distancias entre bloques con patios.

12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

*En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** y **SIN LIMITE DE LONGITUD**, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.*

*Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de **UN METRO Y SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (1,75 cm)**, pudiendo*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

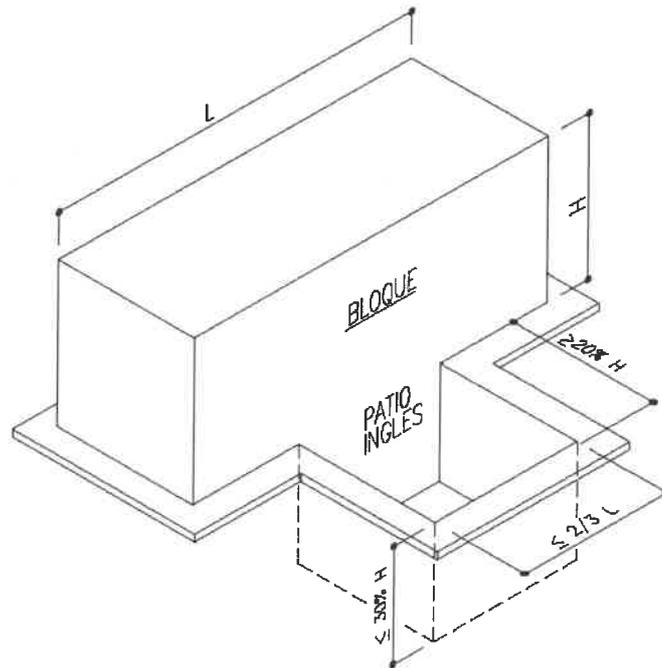
ocupar como máximo de **UN TERCIO (1/3)** de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de **TRES METROS (3,00 m.)**.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes ó terrazas con un ancho máximo **IGUAL A LA ALTURA LIBRE** de la planta y una longitud máxima del **SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%)** de la longitud de la fachada.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20%)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30%)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

Se propone adjuntar el siguiente dibujo que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.



El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a **UN METRO (1,00 m.)**.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales de la comunidad o similares), que cumplirán las siguientes características:



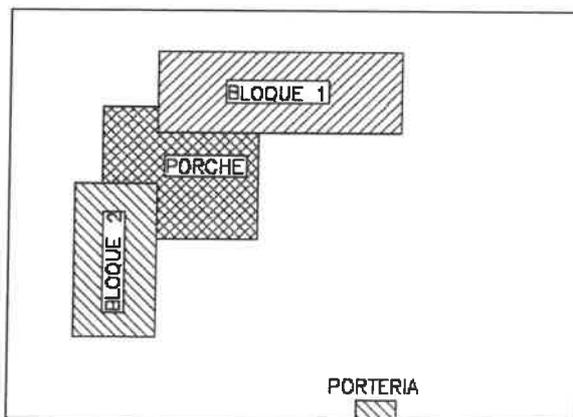
AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

- *Supondrán, como máximo, el CINCO POR CIENTO (5%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela.*
- *Tendrán una altura de UNA PLANTA, con un máximo de CUATRO METROS (4,00 m.) a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°), y su altura de coronación no será mayor de DOS METROS (2,00 m.) por encima de la altura de cornisa.*
- *Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente Ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de CUATRO METROS POR TRES METROS (4,00x 3,00 m.)*
- *En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.*

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- *Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse TRES METROS (3,00 m.) si existen huecos.*
- *Su altura máxima será de TRES METROS (3,00 m.) y su cubierta será plana.*
- *Se podrán situar, como mínimo a CINCO METROS (5,00 m.) de las alineaciones de fachada, y a TRES METROS (3,00 m.) del resto de los linderos.*
- *Podrán suponer una ocupación máxima del DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.*

Se propone adjuntar el siguiente dibujo que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.





AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

OCUPACIÓN

$B1 + B2 + PORTERÍA$ — máx 40% superficie de parcela
 $PORCHE$ — máx 10% superficie de parcela
 $TOTAL$ — $40\% + 10\% =$ máx 50% superficie de parcela

EDIFICABILIDAD

$B1 + B2$ — $X m^2$
 $PORTERÍA$ — $Y m^2 =$ máx 5% Supf Edificable
 $TOTAL$ — $X m^2 + Y m^2 =$ Supf Edificable máxima
 $PORCHE$ — No computa a efectos de Edificabilidad siempre que se sitúe en Planta baja

En cumplimiento de la legislación vigente, y de lo establecido por el Plan General, estas viviendas deberán someterse a algún régimen de protección pública, lo que se acreditará por los procedimientos oportunos.

*En ningún caso, el número de viviendas de la manzana podrá ser superior a **TRESCIENTAS DIEZ (310)**.*

Respecto a los siguientes párrafos del anterior artículo:

*“Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de **UN METRO Y SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (1,75 cm)**, pudiendo ocupar como máximo de **UN TERCIO (1/3)** de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de **TRES METROS (3,00 m.)**.”*

*Se permiten entrantes ó terrazas con un ancho máximo **IGUAL A LA ALTURA LIBRE** de la planta y una longitud máxima del **SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%)** de la longitud de la fachada.”*

Proponemos acotar su aplicación solo a los casos en que los edificios establezcan sus vuelos sobre viario público, tal y como se ha venido aplicando desde el año 1.984 esta normativa general en el Ayuntamiento de Majadahonda. Ello se motiva en los siguientes razonamientos:

El regular la existencia de vuelos o entrantes en los edificios, no es de interés en parcelas en las que en cualquier caso los edificios no dan frente a vía pública o se sitúan lejos de la línea de retranqueo obligatorio y por tanto no influirían en el acerado público, puesto que en ningún caso se invade el viario público o zonas de retranqueo y por tanto no existe ninguna influencia, sobre el espacio exterior, con respecto a la dimensión de su ancho y longitudes de vuelos.

La práctica y la realidad arquitectónica, nos hace ver que en muchos casos, por la configuración arquitectónica singular de



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

determinados edificios, determinar la línea de fachada y por tanto los vuelos, es una situación difícil de concretar y disminuye considerablemente la libertad del proyectista para diseñar los edificios, puesto que los edificios no son cajas fijas con posiciones exactas de líneas de pilares y cerramientos de fachada.

Art. 31.

**ZONA05.TERCIARIO COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES
(TCG).**

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

9. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de UNA PLANTA (I), en el 50% de su superficie, pudiendo llegara DOS PLANTAS (II) en el otro 50%. La altura máxima de coronación de la edificación será de DIEZ METROS (10,00 m.), medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de cualquiera de las fachadas.

Esta altura máxima, podrá superarse en una superficie no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

Se debe aplicar el criterio general de medición de la altura. Considerando como punto de partida la rasante teórica del terreno en el punto medio de la fachada.

El PGOU en su artículo 178, establece para bloque abierto, que la altura máxima en el punto en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Art. 32.

ZONA 06. DOTACIONAL PRIVADO (DPR).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

- * DPR – 1.1: 9.869,25 m² edificables.
- * DPR – 1.(2-6): 32.395,65 m² edificables.
- * DPR – 2: 33.945,30 m² edificables.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Las terrazas abiertas computarán al 50%.

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

Al no especificar el Plan Parcial con más concreción el modo de cómputo de la edificabilidad, esta se computará siguiendo los criterios marcados por el PGOU de Majadahonda en su artículo 100. La edificabilidad asignada a cada parcela ha quedado establecida de forma numérica en el documento reparcelatorio del ámbito, por lo que ya no es necesario proceder a la medición de la misma.

9. ALTURA MÁXIMA.

*La edificación no podrá superar una altura de **CUATRO PLANTAS (IV)**. La altura máxima sobre rasante será de **TRECE METROS Y MEDIO (13,50 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

los **CATORCE METROS Y MEDIO (14,50 m.)**, en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**.

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

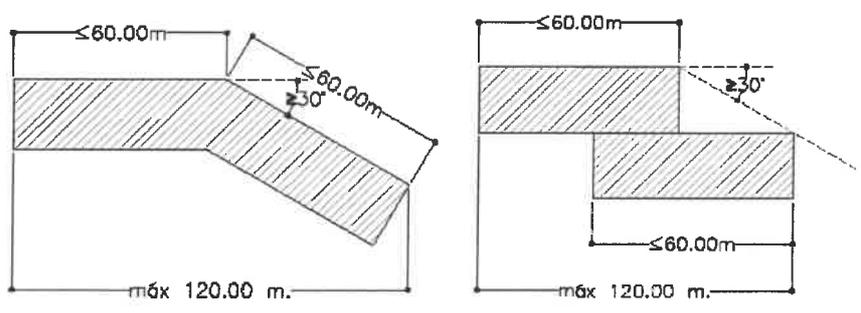
Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento dotacional con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

10. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.

Las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas.

Las dimensiones en planta del volumen edificado se regirán por los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda recogidos en el artículo 177 de sus Normas Urbanísticas.

Se propone adjuntar los siguientes dibujos que reflejan con más claridad lo expresado en la anterior normativa.





AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

11. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El retranqueo mínimo de la edificación al lindero ó linderos de fachada a la vía pública será de **OCHO METROS (8,00 m.)**.*

*El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será **LA MITAD DE LA ALTURA**, con un mínimo de **CINCO METROS (5,00 m.)**, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.*

*En cualquier caso, toda edificación sobre rasante se dispondrá a una distancia no menor de **VEINTICINCO METROS (25,00 m.)** de la línea de separación con las zonas RUP y DDS.*

*La separación mínima entre bloques será **IGUAL A LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques sin patios cerrados e **IGUAL A VEZ Y MEDIA LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.*

*Estas distancias se podrán reducir a **LA MITAD** si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a **SEIS METROS (6,00 m.)**.*

La interpretación de este último párrafo, en cuanto menciona la separación de los bloques con patios cerrados, entendemos que debe aplicarse de forma similar a la interpretación reflejada en el artículo 30.11. de este Plan Parcial.

12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

*En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** y **SIN LIMITE DE LONGITUD**, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.*

*Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de **UN METRO Y SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (1,75 cm)**, pudiendo ocupar como máximo de **UN TERCIO (1/3)** de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de **TRES METROS (3,00 m.)**.*

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

*Se permiten entrantes ó terrazas con un ancho máximo **IGUAL A LA ALTURA LIBRE** de la planta y una longitud máxima del **SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%)** de la longitud de la fachada.*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

La interpretación del segundo y cuarto párrafo, en cuanto vuelos, entrantes y terrazas, entendemos que debe aplicarse de forma similar a la interpretación reflejada en el artículo 30.12. de este Plan Parcial.

*Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20%)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30%)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.*

- *El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a **UN METRO (1,00 m.)**.*
- *Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:*
- *Supondrán, como máximo, el **CINCO POR CIENTO (5%)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela.*
- *Tendrán una altura de **UNA PLANTA**, con un máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa.*
- *Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente Ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes.*
- *Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de **CUATRO METROS POR TRES METROS (4,00x 3,00 m.)**.*
- *En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.*

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- *Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse **TRES METROS (3,00 m.)** si existen huecos.*
- *Su altura máxima será de **TRES METROS (3,00 m.)** y su cubierta será plana.*
- *Se podrán situar, como mínimo a **CINCO METROS (5,00 m.)** de las alineaciones de fachada, y a **TRES METROS (3,00 m.)** del resto de los linderos.*
- *Podrán suponer una ocupación máxima del **DIEZ POR CIENTO (10%)** de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Art. 33.

ZONA 07. DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS (DDS).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de UNA (1) PLANTA. La altura máxima sobre rasante será de TRES METROS Y MEDIO (3,50 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación. La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40º) y la altura de coronación no superará los DOS METROS (2,00) por encima de la altura máxima sobre rasante.

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento dotacional con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

Art. 34.

ZONA 08. EQUIPAMIENTO ESCOLAR (EQE).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

8. ALTURA MÁXIMA.

*La altura máxima no podrá superar la de **DOS PLANTAS (II)**.*

*La altura máxima sobre rasante será de **SIETE METROS (7,00 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los **OCHO METROS (8,00 m.)**.*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 M.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

Art. 35.

ZONA 09. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQD).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de **CINCO METROS (5,00 m.)***

*En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a **CINCO METROS (5,00 m.)** medidos perpendicularmente a dichas fachadas.*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Puesto que no se menciona nada en normativa, en la zona de retranqueo no se permite construcción alguna bajo rasante.

Art. 36.

ZONA 10. EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQS).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. ALTURA MÁXIMA.

*La altura máxima no podrá superar la de **DOS PLANTAS (II)**. La altura máxima sobre rasante será de **SIETE METROS (7,00 m.)** a cornisa medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más.*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento social con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.*

Puesto que no se menciona nada en normativa, en la zona de retranqueo no se permite construcción alguna bajo rasante.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Art. 37

ZONA 11. EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EQC).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. ALTURA MÁXIMA.

*La altura máxima no podrá superar la de **DOS PLANTAS (II)**.*

*La altura máxima sobre rasante será de **SIETE METROS (7,00 m.)** a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los **OCHO METROS (8,00)**.*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.)** por encima de la altura máxima sobre rasante.*

*La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGIMALES (40°)**.*

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento comercial con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de **CINCO METROS (5,00 m.)**.*

Puesto que no se menciona nada en normativa, en la zona de retranqueo no se permite construcción alguna bajo rasante.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Art. 38

ZONA 12. SERVICIOS URBANOS RECOGIDA DE BASURAS (SUB).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

No existe, en el Plan Parcial, plano de ordenación, por lo que consideramos de aplicación lo establecido en los artículos del propio Plan Parcial en los que se fijan numéricamente los retranqueos de cada tipología edificatoria.

8. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima no podrá superar la de UNA PLANTA (I). La altura máxima sobre rasante será de CINCO METROS (5,00 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los SEIS METROS (6,00 m.).

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGIMALES (40°), siendo la altura máxima de coronación de DOS METROS (2,00 m.) por encima de la altura máxima sobre rasante.

El Plan Parcial no autoriza expresamente la construcción de cubiertas planas, y del contenido del artículo anterior se deduce que solo se regula la geometría de las cubiertas inclinadas.

Sin embargo, hemos de considerar que en un edificio destinado a equipamiento de recogida de basuras con un gran volumen y diseño singular, ha de permitirse la ejecución de cubiertas planas.

9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de CINCO METROS (5,00 m.).

Puesto que no se menciona nada en normativa, en la zona de retranqueo no se permite construcción alguna bajo rasante."



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Cuarto. Con fecha 12 de mayo de 2.010 se emite el siguiente informe del Servicio Jurídico de Urbanismo de Urbanismo con la siguiente

“CONCLUSIÓN

La propuesta de interpretación y aplicación de determinados aspectos de los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PP 1-5 “Roza Martín” que se somete a su aprobación por el Pleno de la Corporación, obedece a lagunas, carencias o dudosa interpretación de algunos aspectos de los citados artículos, proponiéndose al efecto: a) la aplicación del criterio de otros artículos del mismo Plan Parcial, que resuelvan situaciones similares; b) La aplicación de los criterios generales previstos en los artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda y, c)Adjuntando a determinados artículos dibujos que clarifiquen el textos de los mismos. Es decir, no existe una modificación del articulado de las Normas del Plan Parcial, sino unas pautas técnicas que eviten, en el momento de su aplicación, posibles discrepancias en su interpretación.

Por otra parte, aprobada definitivamente la Modificación Definitiva del Plan Parcial el pasado 27 de enero de 2010 y como se dice en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, se está iniciando el proceso de concesión que aconseja que previamente a su concesión se establezcan las pautas de interpretación y aplicación propuesta.

Visto cuanto antecede, el T.A.G. que suscribe informa favorablemente la propuesta de interpretación y aplicación de determinados aspectos de los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PP 1-5 “Roza Martín”, efectuada por los Servicios Técnicos Municipales en su informe de 12 de mayo de 2010, en cuanto la misma en nada contradice el texto de los citados artículos, limitándose, como ya se ha dicho, a establecer con anterioridad a la concesión de licencias, criterios técnicos de interpretación y aplicación de los artículos citados.”

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *El artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda atribuye al Ayuntamiento la facultad de interpretar las citadas Normas, teniendo el Acuerdo de interpretación carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes. Por analogía, cabe entender que, igualmente, corresponde al*



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

Ayuntamiento interpretar las Normas Urbanísticas de un Plan Parcial que precisen, para su aplicación, de una mayor concreción técnica que obvie las posibles dudas.

Segundo. El artículo 3.1 del Código Civil establece que 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.

Tercero. El artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atribuye al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Por ende, cabe entender que la propuesta de interpretación y aplicación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas de las mismas corresponde, igualmente, al Pleno Corporativo.

Cuarto. El artículo 123.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el R.O.F., señala que las Comisiones Informativas son órganos que tienen por función el estudio, informe o consulta de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del Pleno y de la Junta de Gobierno Local cuando ésta actúe con competencias delegadas por el Pleno. Por su parte, el artículo 126.1 del citado R.O.F. establece que los dictámenes de las Comisiones Informativas tienen carácter preceptivo y no vinculante.

Visto los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se propone al Pleno de la Corporación adopte el siguiente,

ACUERDO

Aprobar la propuesta de interpretación y aplicación de determinados aspectos de los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Área de Desarrollo número 23 "Roza Martín" del P.G.O.U. de Majadahonda, Sector PP I-5, de conformidad con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 12 de mayo de 2.010, íntegramente transcrito en el hecho TERCERO de la siguiente propuesta.

No obstante, el Pleno de la Corporación acordará lo que estime más conveniente."



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

B) Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente y Seguridad, de 21-5-2010, favorable.

La Concejal Delegada de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda, Sra. Menéndez, comienza su intervención indicando que éste es un expediente puramente técnico. Añade que los Servicios Técnicos Municipales han procedido a revisar las ordenanzas urbanísticas que contiene el Plan Parcial aprobado, con motivo de la concesión de licencias en el ámbito de “Roza Martín” y por ello se ha considerado conveniente realizar una serie de aclaraciones e interpretaciones siempre encaminadas a lograr una mejor compensación y una ampliación acorde y coherente con las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, que es norma superior.

Reitera que es un expediente de contenido eminentemente técnico y que no supone un aumento de edificabilidad ni de densidad ya que, reitera, solamente se trata de interpretar la norma a la hora de conceder las licencias.

El Portavoz del Grupo Municipal Socialista, Sr. Fort, comienza su intervención indicando que en este caso se trata de la revisión de un Plan Parcial, con una interpretación de aspectos normativos y, como interpretación, siempre está sujeta a subjetividad puesto que la norma se interpreta desde la visión de la legalidad de cada uno.

Continúa diciendo que, efectivamente, se trata de aspectos técnicos, que la mayoría son coherentes y lógicos pero hay dos artículos que pueden ser una modificación del Plan Parcial. Aclara que esos artículos son el 28.9 que se refiere al tema de las cubiertas (obligatorio que sean inclinadas en las viviendas y no en las zonas comerciales y rotacionales) y el que se refiere a los sistemas de bloques abiertos y cerrados.

Comenta que su Grupo se va a abstener en este punto del orden del día porque existe un informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo pero no de Secretaría General y duda, aunque parezca lógico y no se modifiquen los parámetros esenciales, que pueda haber algunas modificaciones que afecten al Plan General y por ello deba tramitarse otro procedimiento.

La Portavoz del Grupo Municipal Centrista, Sra. Pedreira, comienza su intervención indicando que le parece que algunos casos son sólo interpretaciones pero en el tema de la “separación de bloques” se trata de aplicar las previsiones del Plan Parcial y si, técnicamente esto es necesario, sería necesario realizar una



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

modificación. Añade que no entiende cómo se aprobó definitivamente, hace dos o tres meses, una modificación de este Plan Parcial sin modificar también todas las cuestiones que el Equipo de Gobierno consideraba que debían ser modificadas.

Continúa diciendo que en el informe técnico que aparece en el expediente se indica, como conclusión, que la propuesta de interpretación y aplicación de determinados aspectos de las normas urbanísticas del Plan Parcial que se somete a votación por el Pleno obedece a lagunas, carencias o dudosa interpretación de algunos aspectos de los citados artículos por lo que, si existen estas lagunas o carencias, debe tramitarse como modificación y no como interpretación.

Reitera que hay algunos puntos que no son interpretaciones sino modificaciones y que la modificación tiene un trámite y la interpretación otro distinto y por ello su Grupo no va a estar de acuerdo con esta propuesta porque sería ilegal realizar una modificación por la vía de la interpretación.

La Portavoz del Grupo Municipal Izquierda Unida, Sr. Dolz, comienza su intervención subrayando tres aspectos que se han tratado anteriormente por el resto de los Portavoces. Aclara que, por un lado, hace cuatro meses que se tramitó la aprobación definitiva de este Plan Parcial lo que se aprovechó para "flexibilizar ciertos parámetros" e introducir aspectos modificados y parece chocante que no se tuviera en cuenta que estas interpretaciones se debían realizar porque hubiera sido el momento más oportuno y considera que el Ayuntamiento siempre va expensas de lo que se va solicitando desde fuera.

Indica que hay muchas interpretaciones que realmente son aclaraciones o concreciones de lo que las normas plantean pero otras son más discrecionales porque no son meras interpretaciones, aclaraciones o concreciones de normas por lo que deberían ser susceptibles de una tramitación que permitiera recoger alegaciones u otras sugerencias que enriquecieran o completaran esas interpretaciones que, desde su punto de vista, son de índole más subjetiva o discrecional.

Aclara que un ejemplo de lo que ha expuesto anteriormente, es el tema de permitir o no cubiertas planas, tipo de cubiertas que se consideran lógicas en los edificios destinados a equipamientos o similares pero no en otro tipo de edificios, concretamente en las viviendas.

Continúa diciendo que las personas que colaboran con su Grupo opinan que la cubierta plana favorece, entre otras cosas, la instalación de paneles solares y



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

el uso de energías renovables. Aclara que son cuestiones que no conoce con detalle pero se las han planteado quienes están dedicados a ello.

Finaliza su intervención indicando que su Grupo se va a abstener por las razones que ha comentado anteriormente, es decir, porque algunos aspectos son claramente de interpretación o aclaración pero otros, a su juicio, deberían haber seguido un procedimiento distinto.

Sometido este asunto a votación, la Corporación por dieciséis (16) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Popular, dos (2) votos en contra correspondientes al Grupo Municipal Centrista y siete (7) abstenciones correspondientes a los Grupos Municipales Socialista e Izquierda Unida, **ACUERDA** aprobar la propuesta de interpretación y aplicación de determinados aspectos de los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Area de Desarrollo número 23 "Roza Martín" del P.G.O.U. de Majadahonda, Sector PP I-5, cuya redacción definitiva es la que figura en la propuesta de interpretación y aplicación del Técnico de Administración General de Urbanismo, de fecha 14-5-10, 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.

Para constancia de la resolución recaída en el expediente de razón y demás efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno, por delegación de firma de la Alcaldía mediante Decreto de 16 de junio de 2007, del Sr. Concejal Delegado de Recursos Humanos y Régimen Interior, en Majadahonda a nueve de julio de dos mil diez.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
CONCEJALIA DE RÉGIMEN INTERIOR Y SERVICIOS MUNICIPALES
nº Bº
EL CONCEJAL DELEGADO DE
RECURSOS HUMANOS Y
RÉGIMEN INTERIOR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARÍA
MAJADAHONDA (Madrid)



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)