



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 26 de junio de 2001, presidida por el Sr. Alcalde-Presidente D. Guillermo Ortega Alonso y asistido del Secretario General D. José López Viña, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, en extracto:

**“2.(107/01) INTERPRETACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN CUANTO A LA
ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS DE USO TERCIARIO.**

“Se da cuenta del expediente que consta de:

A) Informe conjunto del Arquitecto Municipal y del Jefe de la Sección Jurídica de Urbanismo, de 18-6-2001, que dice:

“Fruto de la revisión por estos Servicios Técnicos de la solicitud de licencia de obra mayor solicitada por D. José María Ramos Santos en representación de PROCINCO, S.L. para la demolición de edificación existente y construcción de un edificio para uso de servicio terciario y de aparcamiento en el Area de Desarrollo nº 30 “Reyes Católicos”, Avda. de los Reyes Católicos con vuelta a la c/ Venezuela, c/ Puerto Rico y c/ Colombia, se ha detectado que el Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- 1) Determinación de la altura del edificio artículo 104 de las Normas Urbanísticas del Plan General que dice:

“Artículo 178.- Alturas de la edificación.

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.”

2. Determinación de la altura libre mínima de las plantas destinadas a uso de oficinas (artículo 158.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General que dice:



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

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 las presentes Normas teniendo el acuerdo de interpretación carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.

Vistos los hechos y fundamentos de derecho, se propone al Pleno de la Corporación, la adopción del siguiente acuerdo:

Interpretar los artículos 158.5 y 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda en la relación física posible en cuanto, los edificios que se desestimen en su totalidad a albergar uso de oficinas, cumplirán lo determinado en el artículo 158.5 y, por tanto, tendrán una altura libre mínima, por planta, de 3,00 metros, pudiendo, en este caso superar los 13 metros de altura máxima previsto en el artículo 178 de las citadas Normas Urbanísticas, para edificación de 4 plantas, hasta un máximo de 1,60 metros, sobre los 13 metros establecidos.

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

C) Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de 22-6-2001, favorable.

D) Informe del Secretario General nº 99/01, de 26-6-2001, que dice:

“Muestro mi conformidad al informe que antecede, teniendo en cuenta la imposibilidad que afirma el Servicio de Urbanismo existe de cumplir las determinaciones de las alturas de la edificación y altura de los pisos en los edificios de uso exclusivo de oficinas.

Las dos primeras líneas de la parte dispositiva de la propuesta de resolución, de redacción confusa y errónea, deberían sustituirse por estas otras:

“Para adecuar la literalidad de los artículos 158.5 y 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda a la realidad física posible, interpretar aquello en el sentido de que los edificios que se destinen” ”

“Sometido a votación SE ACORDO POR MAYORIA de doce (12) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal, frente a ocho (8) votos en contra correspondientes a los Grupos Municipales Socialista, C.D.S. e I.U., y una (1)



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

“Artículo 158.5 Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo, será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros 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 trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.”

El cumplimiento de las dos determinaciones citadas es imposible efectuarlas al tiempo en los edificios que se destinen en su totalidad a albergar usos de oficinas.

Por tanto entendemos que es necesario someter a la Corporación una interpretación del planeamiento general que acorde la literalidad de ambos artículos a la realidad física posible; es decir: Los edificios que se destinen en su totalidad a albergar uso de oficinas, cumplirán lo determinado en el artículo 158.5 y por tanto tendrán una altura libre mínima, por planta, de 3,00 metros, pudiendo superar los 13 metros de altura máxima hasta un máximo de 1,60 metros.

Para evitar, en lo posible, la visualización de dicha altura la última planta estará retranqueada de las fachadas del edificio un mínimo de 2,50 metros.

Visto lo expuesto se propone al Pleno de la Corporación la aprobación de la anterior interpretación del Plan General.”

B) PROPUESTA DE RESOLUCION del Técnico de Administración General de Urbanismo, de 21-6-2001, que dice:

“Resultando: Que mediante informe conjunto de los Servicios Técnicos y de la Sección Jurídica de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2001, se manifiesta la imposibilidad de compatibilizar las determinaciones previstas en los artículos 158.5 y 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, es decir: por un lado el artículo 178 permite una edificación de cuatro plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 metros y, por otra, el artículo 158.5 de las citadas Normas Urbanísticas establece la distancia mínima de suelo a techo, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros como mínimo, permitiendo en edificios con otros usos la aplicación de las Normas de aplicación en la zona en que se encuentren.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

abstención correspondiente al Concejal Sr. Navarro, aprobar la siguiente norma interpretativa:

“Para adecuar la literalidad de los artículos 158.5 y 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda a la realidad física posible, interpretar aquéllos en el sentido de que los edificios que se destinen en su totalidad a albergar uso de oficinas, cumplirán lo determinado en el artículo 158.5 y, por tanto, tendrán una altura libre mínima, por planta, de 3,00 metros, pudiendo, en este caso superar los 13 metros de altura máxima previsto en el artículo 178 de las citadas Normas Urbanísticas, para edificación de 4 plantas, hasta un máximo de 1,60 metros, sobre los 13 metros establecidos, y para evitar, en lo posible, la visualización de dicha altura la última planta estará retranqueada de las fachadas del edificio un mínimo de 2,50 metros.””

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. Alcalde, en Majadahonda a diecinueve de julio de dos mil uno.

