

**MAJADAHONDA**

## URBANISMO

El Pleno de la Corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

- Desestimar la alegación presentada durante el período de información al público con el número primera, en el sentido de indicar que la fijación de la superficie de parcela mínima que efectúa el Plan Parcial de Ordenación se ajusta totalmente a lo establecido en la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid, en la que se especifican los lugares en los que las tres tipologías se van a implantar.
- Estimar en parte las alegaciones segunda y tercera respecto a la relación de propiedades incluidas en el documento, de manera que ha de rectificarse ésta, adaptándola a la que contiene el Proyecto de Reparcelación, una vez corregido según las alegaciones presentadas a ese documento. Respecto a la titularidad de las parcelas 73 y 49 del polígono 18 que figuran doblemente inmatriculadas, este Ayuntamiento no puede evitar dicha consideración por cuanto existen dos títulos registrales diferentes que describen la misma finca. Por ello no podemos acceder a lo solicitado desestimándose esta parte de la alegación.
- Aprobar provisional y definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo número 17 “Los Satélites”.
- El presente acuerdo deberá publicarse, junto con las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y tablón de edictos del Ayuntamiento.

**ORDENANZAS REGULADORAS****2. Normativa****2.1. Condiciones generales de la edificación y de sus usos.**

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación del Plan General vigente en el momento de solicitud de licencia salvo en aquellos aspectos que quedan definidos en el presente documento.

Los espacios bajo rasante (sótanos) de los edificios, podrán albergar locales no vivideros, sin computar superficie con destino de usos como pueden ser, entre otros: garaje, almacenamiento, etcétera, que cumplan con el resto de las condiciones definidas en el Plan Parcial o en el Plan General vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura, además de cumplir con las condiciones que para estos usos fijen las normativas sectoriales de aplicación.

**2.2. Normativa zonal.**

## — Disposiciones generales:

El presente Plan Parcial es un documento de planeamiento que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General, en especial la ficha de desarrollo del área.

## — Clasificación del suelo:

Este Plan Parcial establece la clasificación definitiva de los suelos a través de su plano de zonificación y usos de suelo en el que define en los ámbitos afectados por cada una de las normativas zonales que a continuación se detallarán: Las normativas zonales son las de:

Residencial.

Dotacional.

Comercial.

Este esquema de distribución de edificabilidades y número de vivienda, tiene un carácter global y sirve de distribución previa de tales valores en el ámbito total del Plan Parcial. No obstante, cabe la posibilidad de que, a través de Estudios de Detalle de Reordenación de volúmenes, que pueden tener un ámbito discontinuo, y con la conclusión de un mínimo de dos manzanas, se puedan transferir aprovechamiento definitivo derivado del Estudio de Detalle tras su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

**2.2.1. Zona 1: residencial.**

Se regirá según establece la sección 26 del capítulo tercero del título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Majadahonda, condiciones de la edificación en vivienda unifamiliar aislada o agrupada con proyecto único, con las siguientes precisiones.

Se establecen tres grados para los que se determinan las siguientes condiciones:

**Grado A:**

Parcela media de 1.000 metros cuadrados.

Parcela mínima de 900 metros cuadrados.

Ocupación máxima del 30 por 100.

Edificabilidad máxima de 320 metros cuadrados.

Frente mínimo de 20 metros.

Separación linderos de 5 metros.

Retranqueo fachada de 5 metros.

**Grado B:**

Parcela media de 750 metros cuadrados.

Parcela mínima de 650 metros cuadrados.

Ocupación máxima del 33 por 100.

Edificabilidad máxima de 280 metros cuadrados.

Frente mínimo de 10 metros.

Separación linderos de 3 metros.

Retranqueo fachada de 5 metros.

**Grado C:**

Parcela media de 500 metros cuadrados.

Parcela mínima de 400 metros cuadrados.

Ocupación máxima del 35 por 100.

Edificabilidad máxima de 210 metros cuadrados.

Frente mínimo de 10 metros.

Separación linderos de 3 metros.

Retranqueo fachada de 5 metros.

Para el grado C de parcela de 500 metros cuadrados se podrá establecer una parcela mínima privativa de 250 metros cuadrados, que se localiza en una parcela edificable de uso y propiedad privada, y los restantes 250 metros cuadrados agrupados en una única parcela no edificable de uso y propiedad mancomunada, tal y como se precisa en el plano de ordenación, sobre la que sólo cabrán edificaciones de uso deportivo y de instalaciones comunitarias, u otros usos, que no consuman edificabilidad, o cuya edificabilidad computará con cargo a la asignada a la de la manzana en la que se localice. En el grado C la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando sean una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será la que se defina en el proyecto unitario de la actuación, sin que se supere la del grado a que corresponde aplicando sobre el total de la manzana en que se actúa. En los grados B y C se permite la construcción de un cuerpo edificado destinado a uso de garaje que podrá situarse sobre la alineación exterior, con la condición de que sea su altura máxima de coronación inferior a 3,20 metros.

**2.2.1.1. Ámbito y condiciones generales de aplicación.**

Comprende las manzanas definidas en los planos de ordenación como usos residenciales.

Para estas manzanas se establecen limitaciones de edificabilidad, ocupación y número de viviendas que se podrán transvasar con el desarrollo de Estudios de Detalle.

En este caso se podrán alcanzar edificabilidades del 10 por 100 superiores al límite establecido por la presente normativa sobre parcela neta.

**2.2.1.2. Alturas de la edificación.**

Se permitirá una edificación de dos plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 7,60 metros.

- La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.
- 2.2.1.3. Altura de pisos.  
— La altura libre mínima de plantas será de 2,50 metros.
- 2.2.1.4. Condiciones higiénicas de la edificación.  
Las piezas habitables, así como locales de trabajo y estancias destinados a usos terciarios compatibles, deberán ser exteriores, admitiéndose la ventilación o iluminación a través de patios de luces que deberá cumplir lo establecido en las condiciones generales del Plan General vigente en el momento de solicitud de la licencia.  
— Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante.
- 2.2.1.5. Condiciones particulares de edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios y no residenciales.  
Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 4 metros de las edificaciones y linderos de parcela, salvo:  
De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.  
Previo acuerdo entre particulares, que permita adosarse a dichos elementos.  
La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20 por 100 de la total.  
Altura de la edificación:  
Sólo se permite una planta, con una altura libre máxima de 4 metros.  
La altura máxima de coronación será de 6 metros.  
Todas las edificaciones complementarias computarán el 100 por 100 de su edificabilidad; excepto instalaciones deportivas cubiertas (que computarán en el 70 por 100 de su superficie) y casetas de conserje y de servicios de piscinas, cuartos de contadores y basuras que no computarán.
- 2.2.1.6. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.  
Son usos compatibles los que a continuación se señalan:  
Despachos profesionales domésticos: hasta el 30 por 100 de la superficie de la vivienda, consumiendo la edificabilidad destinada a tal uso.
- 2.2.1.7. Tratamiento de medianerías.  
En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetará lo establecido en el artículo 133 del Plan General de las condiciones generales de las presentes normas, además de cumplir lo siguiente:  
No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.  
Las paredes paralelas al muro medianero, se permitirá la apertura de huecos siempre que la distancia del paño al lindero medianero sea al menos  $H/2$ , siendo  $H$  la altura de cornisa del plano de fachada, de la edificación colindante.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder a 350 centímetros.
- 2.2.2. Uso: dotacional.
- 2.2.2.1. Ámbito y condiciones generales de aplicación.  
Las condiciones que a continuación se desarrollan serán vigentes en los ámbitos grafiados en la documentación gráfica como dotacional, tanto en las zonas de uso global como en aquellas manzanas con uso característico dotacional derivado de la necesidad de dotar de equipamiento de carácter local las zonas de uso global residencial.  
Aparte de las condiciones aquí reflejadas en cuanto a condiciones higiénicas o de parámetros de la edificación, etcétera, serán de obligado cumplimiento las sectoriales con carácter municipal, regional, nacional o comunitario que para cada uso están en vigor.  
Con independencia de los usos aquí desarrollados cabrán en esta zona todos aquellos que se correspondan con el genérico de dotación determinación ésta que queda al arbitrio de la Administración competente en cada momento para el caso que se presente.  
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ellos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.  
Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
- 2.2.2.2. Compatibilidad de usos.  
En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- 2.2.2.3. Plazas de aparcamiento, carga y descarga:
1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
    - a) En las dotaciones en que pueda suponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada 25 personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.
    - b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos, una plaza por cada 20 camas.
    - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos, una plaza por cada 500 metros cuadrados y zona de carga y descarga de superficies mínimas de  $4 \times 7$  metros y altura libre mínima de 300 centímetros.
  2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3. Los centros de comercio básico dispondrán de una plaza por cada 10 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga y mercancías, con una altura libre mínima de 300 centímetros y con una superficie de dimensión mínima de 7 metros de longitud y 4 de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
  4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.
- 2.2.2.4. Condiciones particulares.
- 2.2.2.4.1. Equipamiento educativo.  
Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básico no superarán la altura de tres plantas, salvo que para poder disponer de un espacio libre mínimo se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso esto no contará a efectos de la medición de altura.
  - 2.2.2.4.2. Equipamiento deportivo.
    1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de 1 metro cuadrado por cada 2 metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del 60 por 100 de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las cubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25 por 100 de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
    2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.
  - 2.2.2.4.3. Equipamiento religioso.  
En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40 por 100 de la destinada a éste.
  - 2.2.2.4.4. Servicios vinculados al sistema general viario.  
Los servicios vinculados al sistema general viario se desarrollarán en un máximo de dos plantas sobre rasante y cumplirán la normativa sectorial que les afecte.  
Los usos de estas zonas son, de acuerdo con los usos permitidos en el Plan General, el de servicio al viario, estación de servicio: reparación rápida y cambios de piezas, lavado y engrase; con pequeña tienda de productos relacionados con la estación de servicio.  
Para estos usos la edificabilidad es de 2.176 metros cuadrados.

La ordenación de volúmenes se establecerá mediante un Estudio de Detalle, donde se concretarán los usos de servicio de servicios de carretera previstos.

#### 2.2.2.4.5. Centros de comercio básico.

Sólo se podrán localizar en los suelos expresamente dedicados a este uso y cumplirán las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento.

Se construirán en edificios de máximo dos plantas, se habrá de dejar un espacio libre de parcela de al menos el 20 por 100 de su superficie. El equipamiento comercial se desarrollará con un proyecto unitario.

#### 2.2.2.4.6. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrales en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Majadahonda, a 11 de enero de 2002.—El alcalde, Guillermo Ortega Alonso.

(02/584/02)

## MANZANARES EL REAL

### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 43, 44.3 y 114.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, por esta Alcaldía, mediante decretos números 1 y 2/2002, de fecha 2 de enero, se ha procedido a:

#### *Decreto número 1/2002*

Primero.—Revocar y dejar sin efecto el decreto de esta Alcaldía número 276/2001, de fecha 24 de mayo, por el que se delegaba en doña María Teresa Monroy Vargas el ejercicio de las competencias de dirección y gestión en las siguientes áreas de este Ayuntamiento: Cultura, Asuntos Sociales y Mujer y 2.ª Tenencia de Alcaldía, agardeciéndole el esfuerzo y la dedicación empleados.

Segundo.—Dar cuenta de la presente resolución al Pleno de la Corporación en la próxima sesión que celebre.

Tercero.—Notificar el presente a la interesada, a los efectos oportunos, y ordenar la publicación de esta resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

#### *Decreto número 2/2002*

Primero.—Revocar y dejar sin efecto el decreto de esta Alcaldía número 277/2001, de fecha 24 de mayo, por el que se delegaba en don Antonio Pascual Hueltes García el ejercicio de las competencias de dirección y gestión en la siguiente área de este Ayuntamiento: Medio Ambiente, agradeciéndole el esfuerzo y la dedicación empleados.

Segundo.—Dar cuenta de la presente resolución al Pleno de la Corporación en la próxima sesión que celebre.

Tercero.—Notificar el presente al interesado, a los efectos oportunos, y ordenar su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Manzanares el Real, a 2 de enero de 2002.—El alcalde-presidente, José Jordán Sánchez.

(02/294/02)