



Ayuntamiento  
de  
**CUBAS DE LA SAGRA**  
(Madrid)

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> TERESA BARCONS MARQUÉS, Secretaria del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra (Madrid), en el ejercicio de las atribuciones que me confiere la legislación vigente

Núm.-----

CERTIFICO: Que consultado el borrador del Acta del Pleno ordinario celebrado el día veintinueve de Marzo de dos mil siete, aparece el Acuerdo que copiado literalmente dice así:

**“6º) INTERPRETACIÓN NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ORDENANZA R.1 (ART. 10.2.13 DE LAS NN.SS):**

El Sr. Alcalde da lectura del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, en relación con la interpretación de las NNSS de este municipio sobre el número máximo de viviendas establecido en la Ordenanza de casco antiguo R.1, y en concreto en aquellas parcelas que tengan una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 200 m<sup>2</sup>. No se producen intervenciones, aprobándose por ocho votos a favor (P.P. y PSOE) y dos abstenciones (A.I.C.):

1º.- La siguiente interpretación del art. 10.2.13 de las NNSS de esta localidad (Ordenanza de casco antiguo R.1):

- El número máximo de viviendas se fija con índice de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela ó fracción superior al 50% (superior a 50 m<sup>2</sup>). Para estos casos no se aplicará la exención de reserva de plaza de aparcamiento que se prevé excepcionalmente en el casco.

2º.- Que se publique en el BOCAM y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

3º.- Que se incorpore al texto de la ordenanza de las respectivas NNSS.

Y para que conste, expido la presente que visa el Sr. Alcalde, en Cubas de la Sagra a dieciocho de Abril de dos mil siete.

Vº Bº  
El Alcalde





Ayuntamiento  
de  
CUBAS DE LA SAGRA  
(Madrid)

TABLON  
Hasta 2h-5

# ANUNCIO

Núm.....

Se hace público que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Marzo de 2.007, aprobó la siguiente interpretación del art. 10.2.13 de las NN. SS. de esta localidad (Ordenanza de casco antiguo R.1):

- El número máximo de viviendas se fija con índice de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela ó fracción superior al 50% (superior a 50 m<sup>2</sup>). Para estos casos no se aplicará la exención de reserva de plaza de aparcamiento que se prevé excepcionalmente en el casco.

y someter a información pública éste acuerdo. A tal efecto, queda de manifiesto el expediente en la Secretaría de esta Corporación para que las personas interesadas tomen vista del mismo y pueda alegar lo que en su derecho convenga en el plazo de veinte días desde su publicación en el B.O.C.A.M.

En Cubas de la Sagra a 18 de Abril de 2.007

El Alcalde

Fdo.: Federico Zarza Núñez

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto en el tablón de edictos de este Ayuntamiento, desde el 24/04/07 hasta el 24/05/07 ambos inclusive.  
En Cubas de la Sagra a 25 de Mayo de 2007





## INFORME TÉCNICO

En relación con la interpretación de las NNUU de la las NNSS de este municipio sobre el número máximo de viviendas establecido en la ordenanza de Casco Antiguo R.1, de este municipio, **INFORMA QUE:**

Según el planeamiento vigente en el municipio, que son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el número máximo de viviendas establecido para la citada ordenanza re define en el artículo 10.2.13 , el cual literalmente dice:

*.....” El uso residencial, clase A, en sus categorías unifamiliar y bifamiliar es el uso principal característico, en tipología de edificación entre medianeras formando manzanas para el grado R.1.1.*

*Para el grado R.1.2 la categoría podrá ser la unifamiliar, la bifamiliar y la colectiva, ésta última con las precisiones en cuanto tipología edificatoria que se expresen en cada una de las fichas particulares.*

*El uso residencial clase B, es uso alternativo al principal.*

***El número máximo de viviendas se fija con índice de una vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de parcela, que es el deducido por aplicación de la tipología bifamiliar a la parcela mínima zonal.....”***

Según esto está claro que por cada cien metros de parcela o solar podrá ser edificada una vivienda.

La consulta se produce porque no se establece si esta cantidad se refiere a números enteros o fracciones. Es decir ,si podría interpretarse que se tiene derecho a una vivienda cada 100 metros o fracción de esos cien metros.

La normativa no dice nada al respecto, ni a favor ni en contra.

Con el fin de poder establecer una interpretación al respecto, basandonos en las propias NNUU, podemos encontrar cierto paralelismo en la definición de la parcela



mínima , en la cual se admite como parcela un resto que siendo inferior a la mínima zonal sea superior a la mínima zonal inmediatamente inferior. Es decir que por ejemplo en zonas de ordenanza de parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, se admite una parcela residual inferior a 500 m<sup>2</sup> y superior a 300 m<sup>2</sup>, que sería la mínima zonal inmediatamente inferior.

Según esta interpretación, la fracción admisible no puede ser cualquiera, sino la que garantice una parcela que aunque sea de superficie algo menor a la establecida en su ordenanza , sea la que más se aproximaría por debajo en ordenanza autorizada.

Si se quisiese extrapolar una interpretación semejante, nos encontramos con que no existe una ordenanza inferior a la de casco que determine el derecho a una vivienda en menos de 100 metros cuadrados de suelo.

A partir de aquí caben dos interpretaciones:

- a) Sólo se admite una vivienda cada vez que se superen los 100 metros cuadrados de parcela.
- b) Se admite una vivienda cada vez que se superen los 100 metros cuadrados de parcela, o fracción de esos cien metros cuadrados.

En este último caso como no existe referencia válida para establecer qué fracción es la adecuada, entendiendo que ésta no puede ser cualquiera, la opinión del técnico que suscribe, es de que al menos la fracción debería ser superior al 50 % de la superficie mínima requerida, es decir sería admisible una vivienda cada 100 metros cuadrados de solar o fracción de cien metros superior al 50%( superior a 50m<sup>2</sup>). Así por ejemplo en un solar de 552 metros cuadrados de suelo podrían edificarse 5 viviendas según la primera interpretación y seis según la segunda.

Teniendo en cuenta que las propias NNUU , determinan las superficies mínimas de una vivienda y de sus piezas, que se considerase la fracción tampoco garantizaría en principio la edificación de esa vivienda " residual", en tanto no se cumplan el resto de parámetros de aplicación .





En caso de aceptarse la interpretación segunda, recomiendo que no se aplique la posible exención de reserva de plaza de aparcamientos que se preve excepcionalmente en el Casco.

Siendo en motivo del presente informe el de aclarar posibles interpretaciones, esta es la opinión del técnico que suscribe sobre la aplicación del citado artículo 10.2. 13., no obstante la Corporación en su mejor juicio podrá matizar o interpretar lo aquí expuesto.

De lo que informo en Cubas de la Sagra a 14 de febrero de 2007.



Fdo. Susana Aparici Martín  
Arquitecto Municipal