

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

84**GUADARRAMA**

URBANISMO

El Pleno de esta corporación municipal, en sesión celebrada con carácter ordinario el 12 de abril de 2010, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de las Cabezas, relativa a la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, tipo U-2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte del plan cuya publicación exige los citados preceptos:

3. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI DE LAS CABEZUELAS RELATIVA A LA ORDENANZA U2

• ZONA RESIDENCIAL. TIPO U2:

Edificación aislada o pareada sobre parcela mínima de 1.000 metros cuadrados o parcelación catastral existente con anterioridad a las Normas Subsidiarias en el caso de no superar el mínimo

Condiciones de uso:

A) Usos residenciales:

- Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán, al menos, de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.
- Hoteleros, en edificio exclusivo.

(Se admiten únicamente los establecimientos hoteleros regulados por el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid, así como los que regula el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de Turismo Rural en la Comunidad de Madrid, con excepción de los denominados Apartamentos rurales.)

En estos casos, se admite el uso de restauración, como un uso independiente del hotelero, siempre que las dos actividades correspondan al mismo titular y que el acceso a ambas sea común.

Para el uso hotelero, se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por habitación, así como un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos o fracción de la superficie no destinada a habitaciones, en el interior de la parcela privada.

Para el uso de restauración, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 2 personas de las consideradas en el aforo máximo del local, se deberán disponer en el interior de la parcela privada.

B) Usos industriales:

- No se permiten estos usos.

C) Usos comerciales:

- Garaje-aparcamiento en categoría 1ª y situación 1ª.

D) Usos sociales:

- Se permiten los usos asociativo, religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario a nivel de dispensarios, clínicas de urgencia y consultorio médicos.
- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 2 personas de las consideradas en el aforo máximo del local, debiéndose disponer en el interior de la parcela privada.

E) Quedan prohibidos los usos no descritos.

* Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- Ocupación máxima de parcela 30%
- Edificabilidad máxima de parcela 0,30 m²/m².
- Altura máxima II plantas 7,00 m.
- Altura máxima a cumbre 10,50 m.
- Retranqueo mínimo alineación exterior 6,00 m.
- Retranqueo mínimo a lindero 5,00 m.
- Separación entre planos de fachadas enfrentadas 10,00 m.

* Condiciones de parcelación:

No se permitirán segregaciones por debajo de la unidad mínima de terreno de 2.860 metros cuadrados y porciones inferiores en 1.430 metros cuadrados por cada fracción siguiente, siendo la superficie a contabilizar la superficie bruta medida al serbieje de las calles que la conforman.

* Condiciones formales de las parcelas:

A efecto de nuevas parcelaciones, el Frente mínimo de parcela a calle (en metros), según la tipología edificatoria será el siguiente:

- Edificación aislada 25 metros.
- Edificación pareada 20 metros.

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle.

* Construcciones permitidas en la zona de retranqueo:

Solamente se permite la ocupación del espacio de retranqueo en los siguientes casos y siempre que no suponga contradicción con lo referido más adelante en lo referente a adosamiento de edificaciones.

- a) Piscinas, siempre que la altura de coronación en la zona de retranqueo no sobresalga de la rasante natural del terreno. Deberán guardar una separación mínima de un metro desde el vaso de agua a los linderos de la parcela y de dos metros respecto a la alineación a vía pública.
- b) Elementos decorativos o funcionales con un saliente máximo de 70 centímetros sobre la línea de retranqueo obligatorio, tales como aleros, jardineras, cornisas o similares.
- c) Rampa de acceso al aparcamiento situado bajo rasante (en caso de existir éste) con una anchura máxima de 5 metros.
- d) Se admitirán escaleras fuera del área de movimiento, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - La altura máxima a salvar será de 1,00 metro medido desde la rasante del terreno natural hasta el nivel del pavimento terminado de planta baja.
 - La superficie ocupada en planta por la escalera será como máximo de 10 m².
 - Podrán diseñarse mesetas en la escalera que no sobresaldrán del plano de cerramiento de la edificación una distancia superior a 1,5 metros.
- e) Se admitirá el patio inglés únicamente con la función de proveer de luz y ventilación natural a los locales situados por debajo de la rasante. El fondo se situará como máximo a 1,50 metros por debajo del nivel terminado de planta baja y sus dimensiones en planta serán las que se consideren necesarias para cumplir su función. En todo caso, la anchura (medida perpendicularmente a la fachada a la que sirve) no podrá sobrepasar los dos metros.

* Condiciones de adosamiento:

Se admite la construcción pareada por uno de los linderos laterales, siempre que haya acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, se inscriba la carga en el Registro de la Propiedad y se redacte proyecto único para las dos.

Se admite la formación de conjuntos edificatorios, consistentes en reducir la superficie de la parcela privativa y agrupando en una zona común la superficie de parcela restante. Para ello, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El número de viviendas totales vendrá establecido por el cociente entre la superficie total de la actuación y la superficie mínima de parcela establecida en la zona.
- El número de viviendas mínimo para la formación de este tipo de conjuntos será de cuatro (4).
- Se podrá plantear cualquiera de las tres tipologías edificatorias admitidas en vivienda unifamiliar (aislada, pareada o agrupada)
- Previamente a su desarrollo, se deberá tramitar un proyecto de parcelación donde se definan las parcelas resultantes, tanto privativas como comunitarias, así como las servidumbres que se establezcan.
- Posteriormente, se deberá tramitar un proyecto único de todo el conjunto, cuyos datos de partida serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología que se trate en lo que respecta a las condiciones de aprovechamiento, posición de las edificaciones en las parcelas, etc.
- La parcela privativa resultante será mayor de 500 m², y deberá cumplir las condiciones formales siguientes, según la tipología edificatoria empleada:

Edificación aislada 18 metros.

Edificación pareada 13 metros.

Edificación agrupada en hilera (extremos) 13 metros. Edificación agrupada en hilera (intermedias) 10 metros.

- La superficie restante podrá formar parte del espacio común pro indiviso.
- Las calles privadas de accesos a garajes no podrán computarse a efectos de parcela mínima, salvo que sean soterradas y ajardinadas en su cubrición, integrándose en el conjunto de las zonas de espacios libres.
- Los espacios libres comunitarios, cuando sean interiores, tendrán comunicación con los espacios públicos, a través de pasos de 5 metros de anchura mínima.

* Espacio bajo cubierta.

En edificaciones con cubierta inclinada, se permite el uso bajo cubierta para piezas habitables, siempre que dispongan de la suficiente ventilación e iluminación. Se contabilizará como superficie construida, en esta situación, todos los espacios que tengan dos o más metros de altura libre de piso. La configuración de las ventanas de iluminación y ventilación de este espacio será libre, siempre que no sobresalgan en ningún punto del sólido capaz descrito más adelante.

* Condiciones estéticas.

La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. La pendiente de la cubierta será libre, siempre que la edificación quede incluida en el sólido capaz formado por, la planta, una altura máxima a cornisa de 7,00 metros, una línea teórica con una inclinación de 45 grados y una altura máxima a cumbre de 10,50 metros desde la rasante del terreno en contacto con la fachada en todo el perímetro de la edificación, o de 3,50 metros desde el punto de medición de la altura máxima.

En caso de existir alero, la línea teórica de 45 grados, podrá considerarse desde el borde de éste, siempre que no sobresalga de la fachada más de 70 centímetros.

Sobresaliendo del mencionado sólido capaz solamente se permite la construcción de chimeneas, la disposición de elementos de las instalaciones necesarios para el funcionamiento de la vivienda (antenas, paneles solares, etc.), así como petos en cubiertas planas, que podrán sobresalir una altura máxima de 110 centímetros.

En caso de disponer paneles solares en cubiertas inclinadas, éstos se colocarán con la misma inclinación que el faldón de cubierta donde se ubiquen. En caso de colocarse en cubiertas planas, se realizará de tal manera que no sean visibles desde vía o espacio público.

El suelo terminado de planta baja, podrá superar como máximo 1 metro la altura de la rasante del terreno en contacto con la fachada. Esta condición deberá cumplirse en todo el perímetro de la edificación.

* Edificaciones auxiliares.

En cada parcela, la edificación se planteará como un único volumen, admitiéndose los cuerpos auxiliares separados de la edificación principal (computables a efectos de edificabilidad y ocupación), como complemento del programa de la vivienda principal y con las siguientes condiciones:

- La edificación auxiliar debe limitarse a completar el programa de la vivienda principal, sin conformar por sí misma la totalidad de un nuevo programa mínimo.

- La superficie máxima total de estas edificaciones será de 40 m².
 - Se limita su altura a una planta y a 4 metros, medidos a la cornisa o 4,50 metros totales en caso de plantearse cubierta plana. No se admite la construcción de planta semisótano.
 - La altura de la cumbrera será como máximo 6,00 metros desde la rasante en contacto con la fachada en todo el perímetro de la edificación, o de 2,00 metros desde el punto de medición de la altura máxima.
 - Deberán cumplir los retranqueos tanto a alineación oficial como a linderos.
- * Alteración de la rasante de las parcelas.

Se deberá respetar la cota de la rasante natural de las parcelas en todos los puntos de los linderos.

Como regla general, las construcciones deberán respetar y adaptarse en la medida de lo posible a la rasante natural del terreno.

Se admite el desmante o relleno de tierras, con una diferencia máxima de un metro (1 m.) respecto de la rasante actual, siempre que no sobresalga de la línea formada por un ángulo de 30° desde el lindero de la parcela. Por tanto, la diferencia de altura de un metro de la rasante actual no se podrá alcanzar a una distancia menor de 1,75 metros desde el lindero.

El cumplimiento de la altura máxima de la edificación, así como de la altura de la planta baja respecto del terreno, se comprobará tanto desde la rasante natural como desde la rasante modificada.

Con objeto de comprobar el cumplimiento de estas condiciones, en el proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia de obras se deberá aportar plano topográfico de la parcela, donde se aprecien las rasantes existentes. Asimismo, se deberá marcar en las secciones y alzados, la rasante existente del terreno. Las secciones y alzados mencionados se deberán dibujar reflejando la totalidad de la parcela, de lindero a lindero.

* Cerramiento de las parcelas

Los propietarios de solares y parcelas, edificadas o no, tendrán la obligación de mantenerlos convenientemente cerrados con arreglo a las siguientes normas:

- La altura del cerramiento de fachada a alineación oficial y a linderos será como máximo de 2,20 metros de los que entre 0,50 y 1,20 como mínimo y máximo serán ciegos, y el resto se permitirá con elementos diáfanos o cerrados con especies vegetales adecuadas, incluido el brezo.
- En solares no edificados se admitirá un cerramiento con una altura máxima de 2,20 metros de un material que permita la visión del interior de la parcela desde la vía pública.
- Las anteriores alturas se entenderán, medidas desde la vía pública el cierre a alineación oficial y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
- En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen en más de 50 centímetros las alturas anteriores.

Guadarrama, a 28 de abril de 2010.—Decreto de Delegación de 9 de diciembre de 2009, Ricardo Lozano Carmona.

(03/19.416/10)