

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 20** *RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2010, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 4 de noviembre de 2010, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama relativa al cambio de condiciones en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 4 de noviembre de 2010, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. Con fecha 12 de abril de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama acordó nuevamente la aprobación provisional de la Modificación Puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama relativa al cambio de condiciones en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, una vez corregido y completado el documento, de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 4 de febrero de 2010, y su remisión para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente. Con fecha 24 de mayo de 2010, el Ayuntamiento aporta documentación complementaria.

Consta en el expediente el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 12 de febrero de 2009.

II. La presente Modificación Puntual tiene por objeto recoger en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar aspectos relativos a condiciones formales, de uso o. estéticas, que en la actualidad no están regulados y que provocan numerosos problemas de interpretación a la hora de informar las solicitudes de licencia de obra.

Los aspectos más representativos de la Ordenanza que se modifican son los siguientes:

- Se limita la altura máxima de piso terminado de planta baja respecto al terreno a 1 metro (en la actualidad esta medida es de 1,50 metros como máximo).
- Se regula la altura máxima de cumbrera, lo que permite suprimir la limitación de la pendiente de los faldones de cubierta a 40 por 100 (aproximadamente 23 grados), muy inferior a la pendiente razonable para un municipio de la sierra como Guadarrama. Para ello, se define la altura máxima como el sólido capaz formado por la planta, una altura máxima a cornisa de 7 metros, un línea teórica con una inclinación de 45 grados y una altura máxima a cumbrera 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.
Por ello, se posibilita la construcción en el espacio de retranqueo obligatorio a viario o a linderos, y computable al 100 por 100 a efectos de edificabilidad y de ocupación de parcela, de una edificación destinada a garaje de una sola planta y con la anchura necesaria para su uso.
- Se regulan las construcciones permitidas en las bandas de retranqueo de la edificación, permitiéndose en ellas piscinas, elementos decorativos adosados a fachada como aleros, jardineras, cornisas, etcétera, con un saliente máximo de fachada de 70 centímetros, así como escaleras de acceso a la vivienda o a terrazas en planta baja, con unas dimensiones máximas.
- Se define y regula el patio inglés.
- Se limita a 4 metros la anchura de la rampa de acceso al aparcamiento cuando esta se plantea en el lateral de la edificación e invadiendo el retranqueo obligatorio.
- Se propone la admisión del uso hotelero como uso pormenorizado dentro de los usos residenciales contemplados en la Ordenanza Vivienda Unifamiliar para los tipos U0, U1, U2 y U3 (en este último caso para parcelas mayores de 1.000 m²), con las condiciones volumétricas de la tipología de la parcela donde se ubique, así como el uso complementario de restauración, siempre que las dos actividades correspondan al mismo titular y el acceso a ambas sea común.

- Se regulan las condiciones que deben cumplir las edificaciones auxiliares en las parcelas.
- Se regula la alteración de la rasante de las parcelas, limitándose a 1 metro el relleno o desmonte de las mismas desde la rasante natural.
- Se establecen las condiciones de cerramientos de solares y parcelas.
- Se regula el frente mínimo de parcela a vía pública a los efectos de nuevas parcelaciones.

En función de la superficie y tipología de parcelas se establecen los siguientes:

Grado y parcela mínima	TIPOLOGÍA			
	Aislada (m)	Pareada (m)	Agrupada (en hilera)	
			Extremos (m)	Intermedias (m)
U1 (2.000 m ²)	30			
U2 (1.000 m ²)	25	20		
U3 (500 m ²)	18	13	13	10
U4 (250 m ²)	15	10	10	6
U5 (125 m ²)		8	8	5

- Se determina la condición que debe cumplir la construcción agrupada de varias viviendas, regulándose la superficie mínima de parcela privativa y número mínimo y máximo de viviendas que forman la agrupación. 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.
 - Se podrá plantear cualquiera de las tres tipologías edificatorias admitidas en vivienda unifamiliar (aislada, pareada o agrupada).
 - La parcela privativa resultante será al menos la mitad de la parcela mínima exigida en la Ordenanza de aplicación en las parcelas iniciales. La superficie podrá formar parte del espacio común proindiviso.
- Se propone variar los coeficientes de ocupación de los tipos de vivienda unifamiliar, ya que en la actualidad están planteados de tal manera que, para consumir la totalidad de la edificabilidad de la parcela, es necesario construir dos plantas completas y, en muchos casos, aprovechar el bajo cubierta. Los nuevos coeficientes son los siguientes:

Tipo	U0 (%)	U1 (%)	U2 (%)	U3 (%)	U4 (%)	U5 (%)
Ocupación máxima de parcela	5	20	30	40	50	60

El documento aprobado provisionalmente de la Modificación Puntual afecta a los siguientes documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama:

- Artículo 6.4 de Vivienda Unifamiliar de las Normas Urbanísticas vigentes, apartados 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5, 6.4.6 y 6.4.7, que quedan sustituidos por el artículo 6.4 y los siguientes apartados: 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5, 6.4.6, 6.4.7, 6.4.8, 6.4.9 y 6.4.10.

III. La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en su informe técnico-jurídico de 7 de junio de 2010, señala que la Modificación Puntual propuesta no afecta a la clasificación del suelo ni supone una modificación de zonas verdes y espacios libres, conforme al artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, cumple lo preceptuado en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que no aumenta la edificabilidad ni desafecta suelo de destino público.

La Modificación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid relativo a las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción, regulando pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos y cuan-

tas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificaciones.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 30 de septiembre de 2010, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, informó favorablemente de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, relativa al cambio de condiciones en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

Si bien, en cumplimiento del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 12 de febrero de 2009, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de lo preceptuado en dicho informe, en relación con todos los aspectos que pudiesen concurrir en la aplicación de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

V. En cuanto a la tramitación administrativa seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2010, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 4 de noviembre de 2010,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama relativa al cambio de condiciones en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 12 de febrero de 2009, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de lo preceptuado en dicho informe, en relación con todos los aspectos que pudiesen concurrir en la aplicación de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra la presente Orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 10 de noviembre de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/43.947/10)