

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

86**GUADARRAMA**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 4 de noviembre de 2010, 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.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11, apartado 2, del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y 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:

VI. ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

6.4. Vivienda unifamiliar

Corresponde a zonas con ordenaciones ya consolidadas o de nueva creación, con edificaciones de poca altura en parcelas ajardinadas.

Una única vivienda se sitúa en una parcela registral independiente.

6.4.1. Zonas de aplicación.

Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.4.2. Tipología de la edificación.

La construcción puede ser aislada, pareada o agrupada (en conjuntos o en hilera), según los distintos tipos, con una o dos plantas:

- Tipo U0: edificación aislada en una única parcela que ocupa toda la zona.
- Tipo U1: edificación aislada sobre parcelas mínimas de 2.000 metros cuadrados.
- Tipo U2: edificación aislada o pareada sobre parcelas mínimas de 1.000 metros cuadrados.
- Tipo U3: edificación aislada, pareada o agrupada sobre parcelas mínimas de 500 metros cuadrados.
- Tipo U4: edificación aislada, pareada o agrupada sobre parcelas mínimas de 250 metros cuadrados.
- Tipo U5: edificación agrupada sobre parcelas mínimas de 125 metros cuadrados.

En todos ellos se podrán admitir la parcela existente, aún siendo menor a la exigida para cada tipo, siempre y cuando estén escrituradas y registradas con anterioridad al Planeamiento que exigía la parcela mínima, siendo marzo de 1985 para las tipologías U1, U3, U4 y U5, y febrero de 1976 para la tipología U2. En todas ellas serán exigibles las restantes condiciones urbanísticas, aplicándose estas a la superficie actual de la parcela.

6.4.3. Formas de actuación.

La forma de actuación es directamente en cada parcela individual, o bien sobre varias parcelas colindantes en caso de plantear construcciones pareadas o agrupadas, en los tipos que se permita.

En caso de actuar sobre varias parcelas será necesaria la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres.

En cada parcela, la edificación se planteará como un único volumen, admitiéndose los cuerpos auxiliares separados de la edificación principal como complemento del programa de la vivienda principal, sin conformar por sí mismos una unidad de vivienda independiente y con las características volumétricas y de posición en la parcela que se detallan más adelante en esta ordenanza.

6.4.4. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en estas zonas son los siguientes:

a) Usos residenciales:

- Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán, al menos, de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en todos los tipos.
- Hoteleros, solamente para los tipos U0, U1, U2 y U3 (en este último caso, con un mínimo de 1.000 metros cuadrados de parcela), 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 una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados 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 dos 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 primera y situación primera.
- Comercio compatible con la vivienda categoría segunda, exclusivamente para zonas del casco urbano y no en urbanizaciones.
- Se prohíbe el uso en el paseo de la Alameda, por conservación del carácter ambiental, manteniéndose las actividades actualmente existentes, no permitiéndose ni su ampliación ni cambio de local.
- Se restringe la actuación a una agrupación máxima de tres parcelas o edificaciones.
- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada dos personas de las consideradas en el aforo máximo del local. Se deberán disponer en el interior de la parcela privada.

d) Usos sociales:

- Se permiten los usos asociativo, religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario a nivel de dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos.
- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada dos 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.

6.4.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

Para cada tipo se establecen las siguientes condiciones:

TIPO	U0	U1	U2	U3	U4	U5
Parcela mínima (m ²)	Existente	2.000	1.000	500	250	125
Ocupación máxima de parcela %	5%	20%	30%	40%	50%	60%
Edificabilidad máxima de la parcela m ² /m ²	0,2	0,2	0,3	0,5	0,8	1,0
Altura máxima (m)	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Altura máxima a cumbre (m)	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Retranqueo mínimo a la alineación exterior (m)	10	10	6	5	4	3
Retranqueo mínimo a linderos (m)	10	10	5	4	4	3
Separación entre planos de fachadas enfrentadas	20	20	10	8	8	6

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

Grado y parcela mínima	Tipología			
	Aislada	Pareada	Agrupada (en hilera)	
			Extremos	Intermedias
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

En este caso, 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, que por su superficie y tipología le corresponda de acuerdo a lo establecido en la tabla anterior.

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:

- Piscinas, siempre que la altura de coronación en la zona de retranqueo no sobresalga de la rasante natural del terreno. Solamente se permitirán en viviendas unifamiliares con ordenanzas U2, U3, U4 y U5.
Deberán guardar una separación mínima de 1 metro desde el vaso de agua a los linderos de la parcela y de 2 metros respecto a la alineación a vía pública.
- Elementos decorativos o funcionales con un saliente máximo de 70 centímetros sobre la línea de retranqueo obligatorio, tales como aleros, jardineras, cornisas o similares.
- Rampa de acceso al aparcamiento situado bajo rasante (en caso de existir este) con una anchura máxima de 4 metros.
- Se admitirán escaleras fuera del área de movimiento, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - La altura máxima a salvar será de 1 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 metros cuadrados.
 - Podrán diseñarse mesetas en la escalera que no sobresaldrán del plano de cerramiento de la edificación una distancia superior a 1,5 metros.
- 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 2 metros.

En los tipos U3, U4 y U5 se admite la construcción, adosada a la alineación oficial, a lindero o a ambos, de una edificación destinada a garaje, con las siguientes características:

- Número de plantas: una.
- Altura máxima:
 - En la alineación oficial o lindero: 2,70 metros.
 - En zona de retranqueo: 4 metros.
- Anchura y longitud máxima (en toda la banda de retranqueo): 5 metros.
- Computable al 100 por 100 a efectos de edificabilidad y de ocupación de parcela.
- Cuando se plantee el adosamiento a lindero, será necesario el acuerdo entre los propietarios de ambas fincas y la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.

En los tipos U2, U3, U4 y U5 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.

En los tipos U2, U3, U4 y U5 se admite la construcción agrupada de varias viviendas, ya bien sea:

- a) Conservando cada parcela su individualidad, tanto en lo edificado como en los espacios libres ajardinados, exclusivamente para los tipos U3, U4 y U5.
- b) Haciendo comunitarios, parcial o totalmente, los espacios libres e instalaciones generales. En este caso, se deberán cumplir las condiciones de los conjuntos descritos más adelante.

En ambos casos serán necesarias la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres. No se podrá agrupar más de diez viviendas en un solo volumen edificado y este no tendrá una longitud mayor de 80 metros.

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.
- 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, etcétera.
- La parcela privativa resultante será, al menos, la mitad de la parcela mínima exigida en la ordenanza de aplicación en las parcelas iniciales, y deberá cumplir las condiciones formales descritas en el artículo 6.4.5 de esta ordenanza para dicha superficie privativa (o las de la superficie inmediatamente superior). La superficie restante podrá formar parte del espacio común proindiviso.
- 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.

6.4.6. 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 en el apartado 6.4.7.

6.4.7. 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 metros, una 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.

En caso de existir alero, la línea teórica de 45 grados podrá considerarse desde el borde de este, 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, etcétera), así como petos en cubiertas planas, que podrán sobresalir una altura máxima de 110 centímetros.

En caso de disponer paneles solares en cubiertas inclinadas, estos 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.

6.4.8. 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 metros cuadrados.
- 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 metros desde la rasante en contacto con la fachada en todo el perímetro de la edificación, o de 2 metros desde el punto de medición de la altura máxima.
- Deberán cumplir los retranqueos, tanto a alineación oficial como a linderos.

6.4.9. 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 desmonte o relleno de tierras, con una diferencia máxima de 1 metro respecto de la rasante actual, siempre que no sobresalga de la línea formada por un ángulo de 30 grados desde el lindero de la parcela. Por tanto, la diferencia de altura de 1 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.

6.4.10. 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.

En Guadarrama, a 24 de noviembre de 2010.—El concejal-delegado (Decreto de Delegación 610/2009, de 9 de diciembre de 2009), Ricardo Lozano Carmona.

(03/45.491/10)