

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

GUADARRAMA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2012, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de “Las Cabezuelas”, relativa a la ordenanza de vivienda unifamiliar, tipo U3.

ORDENANZA MODIFICADA

Zona Residencial. Tipo U3: edificación aislada, pareada o agrupada sobre parcelas mínimas de 500 metros cuadrados.

— Condiciones de uso:

- a) Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Se dispondrá de dos plazas de aparcamiento por vivienda.
- b) Garaje aparcamiento con capacidad hasta tres vehículos como complementario a la vivienda y de uso exclusivo de la misma.
- c) 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.
- d) Quedan prohibidos los usos no descritos: excepcionalmente en las Unidades de Actuación UA 4 y UA 5 serán compatibles los usos de social y deportivo que se establecen en su proporción de superficie en las fichas UA y se regularán por sus ordenanzas específicas correspondientes de especial equipo y deportivo, respectivamente.

— Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- Ocupación máxima de parcela: 40 por 100.
- Edificabilidad máxima de parcela: 0,50 m²/m².
- Altura máxima II plantas: 7 metros.
- Altura máxima a cumbre: 10,50 metros.
- Retranqueo mínimo alineación exterior: 5 metros.
- Retranqueo mínimo a lindero: 4 metros.
- Separación entre planos de fachadas enfrentadas: 8 metros.

— Condiciones formales de las parcelas. A efecto de nuevas parcelaciones, el frente mínimo de parcela a calle (en metros) será el siguiente:

- Edificación aislada: 18 metros.
- Edificación pareada: 13 metros.
- Edificación agrupada:
 - Extremos: 13 metros.
 - Intermedias: 10 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 suponan

ga 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 1 metro desde el vaso de agua a los linderos de la parcela y de 2 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 este) 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 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.
- 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 2 metros.
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: 1.
 - 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.

— Condiciones de adosamiento:

Se admite agrupación de varias viviendas conservando cada parcela su individualidad tanto en lo edificado como en los espacios libres ajardinados, o manteniendo comunitarios parcial o totalmente los espacios libres.

En ambos casos serán necesarios la redacción de un Proyecto de Edificación unitario y la constitución y registro 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.
- 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 mayor de 250 metros cuadrados y deberá cumplir las condiciones formales siguientes:
 - Edificación aislada: 15 metros.
 - Edificación pareada: 10 metros.
 - Edificación agrupada en hilera (extremos): 10 metros.
 - Edificación agrupada en hilera (intermedias): 6 metros.
 - 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.
- 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 metros, una línea teórica con una inclinación de 45° 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°, 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.
- 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 cumbre 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.
- 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 1 metro 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 8 de agosto de 2012.—La jefa de Negociado de Urbanismo (decreto de delegación de Alcaldía 291/2011), María Luz Luengo Velado.

(03/28.361/12)