

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

88

HOYO DE MANZANARES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza urbanística 1.^a reguladora del espacio interpuesto para segregaciones y divisiones parcelarias en suelo urbano y complementaria de las ordenanzas de las vigentes NN. SS. de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

**ORDENANZA URBANÍSTICA UNO:
REGULADORA DEL ESPACIO INTERPUESTO
PARA SEGREGACIONES Y DIVISIONES PARCELARIAS
EN SUELO URBANO Y COMPLEMENTARIA DE LAS ORDENANZAS
DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HOYO DE MANZANARES (MADRID)**

Antecedentes y justificación de la necesidad de redacción de la presente ordenanza

El casco de Hoyo de Manzanares está plagado de divisiones de ámbitos de suelo urbano donde el resultado en las parcelas resultantes interiores presenta, a la vía o espacio público, una fachada de dimensiones mínimas. Son actos plenamente legales, que cumple con el planeamiento general, pero que en la realidad se trata de actuaciones de viviendas interiores encubiertas que están situadas en el borde de la legalidad ya que conforman “pasillos” de acceso residencial al que nadie se ha dedicado a comprobar el cumplimiento de la normativa de evacuación y protección de incendios. A esta tipología se le suma la división de las parcelas en una suerte de “abanico” que resultan ser extrañas en el municipio.

Con la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación se hace necesario revisar esta situación por lo que se ha optado por la regulación de los “espacios interpuestos” de propiedad privada cuya cuantificación está obligada por esta ordenanza ya que se universaliza la exigencia de presentación de un plano de comprobación del cumplimiento de los aspectos de evacuación y de protección de incendios que hasta ahora no se hacía ya que se entendía que el cumplimiento de la fachada mínima era la garantía de cumplimiento de la normativa sectorial.

Esta ordenanza es de rango urbanístico y no tiene efectos económicos y está regulado por el artículo 32 que regula las Ordenanzas Municipales de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (desde ahora LSCM 9/2001), por tanto, su tramitación y aprobación no supone modificación del planeamiento general vigente, dicho artículo establece:

1. Todos los municipios deberán contar con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local...

(...)

3. Las ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

4. Las ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y

utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.

- b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

Por ello, la presente ordenanza tiene carácter complementario de lo establecido, en general, en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Orden de 31 de julio de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 9 de agosto) desde ahora NN. SS. 1985, a las que no modifica en absoluto.

ORDENANZA

Artículo 1.º *Ámbito de la presente ordenanza.*

- a) La presente ordenanza regula, exclusivamente, las condiciones del espacio interpuesto empleado en los procedimientos de segregación de parcelas en suelo urbano consolidado.
- b) Dicho procedimiento podrá utilizarse en actuaciones de segregación directa, así como en los que precisen instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Art. 2.º *Definición de solar.*—Además de la definición contenido en el artículo 1.8 de las NN. SS. 1985 y la derivada de la aplicación del artículo 14 de la LSCM 9/2001, a los efectos de la presente ordenanza, por solar se entenderán:

Las parcelas de suelo urbano que a través de un espacio interpuesto aseguren su efectiva, permanente y funcional conexión con las vías públicas consolidadas o espacios libres públicos, al que, necesariamente, dicho espacio dará frente o fachada.

Art. 3.º *Definición de espacio interpuesto.*—A los efectos de la presente ordenanza se entenderá por espacio interpuesto:

- a) Como el suelo que pone en contacto a las parcelas urbanas o solares con los viales públicos o con el espacio público de los viales en general con el que estén conectados.
- b) En este sentido el suelo del espacio interpuesto tendrá carácter privado y estará, necesariamente, vinculado permanentemente a cada una de las parcelas o solares ordenados en porcentaje proporcional al suelo de cada parcela resultante, para ello deberá de establecerse el correspondiente régimen jurídico tendente a garantizar dicha vinculación que necesariamente deberá quedar reflejado en el Registro de la Propiedad.

Art. 4.º *Condiciones de diseño del espacio interpuesto.*—A los efectos de la presente ordenanza las condiciones de diseño del espacio interpuesto serán:

- a) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de las aceras. De no contar con todos o algunos de estos servicios será obligación del promotor su ejecución.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, debiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual en toda su longitud.
- c) Asimismo, los frentes de las parcelas que estén en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- d) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. No obstante, las infraestructuras dentro de este espacio serán privadas quedando la conexión con las generales en un punto o cuarto de conexiones que al efecto deberá ser construido.
- e) En concordancia con este concepto, el punto de conexión será también el lugar al que se acceda para los servicios urbanos, como la recogida domicilia de basuras, si existe.

- f) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre, a aparcamiento ocasional y temporal y a garantizar los accesos a las parcelas vinculadas; y bajo rasante se destinará a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- g) En el espacio interpuesto queda prohibido la construcción de elementos privativos para uso de las parcelas vinculadas o de los edificios que en ellas se construyan.
- h) Queda prohibido que la dotación de plazas de aparcamiento se localice en el espacio interpuesto.
- i) El mantenimiento y conservación del espacio interpuesto corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula en el porcentaje que les corresponda.
- j) Simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación sobre cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de las actuaciones urbanísticas que sean necesarias para la puesta en servicio de los edificios que se construyan en las correspondientes parcelas.

Art. 5.º *Sobre la delimitación del espacio interpuesto.*—Para la delimitación del espacio interpuesto será necesaria la redacción, como norma general, un proyecto de parcelación o un Estudio de Detalle.

Cuando sea necesario la redacción de un Estudio de Detalle, este cumplirá las funciones a que se refieren los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/2001 y seguirá la tramitación a que se refiere el artículo 60 del mismo texto legal.

Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) Que el número de parcelas privadas resultantes, excluido el espacio interpuesto, sea mayor que de cinco.
- b) Que la longitud del espacio interpuesto sea mayor de cincuenta metros lineales.
- c) Que por la conformación de la parcela inicial sean necesarias obras tendentes a fijar rasantes.

Art. 6.º *Especialidades de las parcelas vinculadas a un espacio interpuesto.*

- a) El espacio interpuesto tiene el carácter de suelo privado que se reparte proporcionalmente y en proindiviso entre las parcelas vinculadas. Por tanto, le será de aplicación la norma fijada en el artículo 6.1.5 de las vigentes NN. SS. 1985, en el sentido de que la superficie total de cada una de las parcelas se conformará por la suma de la parte privativa y la parte común en que se divida el espacio interpuesto, de manera que el resultado sea igual o mayor a la parcela mínima de cada zona u ordenanza de aplicación.
- b) En el supuesto que una actuación de espacio interpuesto incluya una parcela que no se acceda desde el mismo será necesaria una parcelación previa que excluya dicha parcela.
- c) Queda prohibido el acceso a una parcela vinculada a un espacio interpuesto desde la vía o el espacio público aun cuando este fuera posible por la geometría de la misma.
- d) Como norma general se fija un retranqueo al espacio interpuesto de tres metros, con excepción de lo que se establece en el punto siguiente.
- e) No obstante, todos los límites de las parcelas vinculadas a un espacio interpuesto tendrán el tratamiento de linderos comunes, incluso el que actúe como frente al espacio interpuesto. Por tanto, los retranqueos en todos los casos serán los correspondientes a los linderos comunes incluso cuando este sea cero. Esta norma no será aplicable al retranqueo a la vía y al espacio público que deberá cumplir el fijado en la norma u ordenanza que le sea de aplicación.

Art. 7.º *Cumplimiento por el espacio interpuesto del Código Técnico de la Edificación y nivel de urbanización.*

- a) El espacio interpuesto cumplirá el Código Técnico de la Edificación y en especial en cuanto a la evacuación y protección de incendios. Por tanto, sea cual sea la forma de ordenación (proyecto de parcelación o Estudio de Detalle) se deberá incorporar un plano justificativo de este cumplimiento.
- b) El cumplimiento del CTE podrá condicionar el ancho del espacio interpuesto que, como norma general, será el ancho de la fachada mínima, pudiendo aumentarse en aplicación de dicho texto legal.

- c) En general se establece que el espacio interpuesto deberá estar pavimentado como una plataforma única. Sin embargo, no se establece la obligación de que el espacio interpuesto este pavimentado con materiales impermeables. Si se optara por un pavimento blando permeable deberá garantizarse que el grado de compactación del firme permita el paso de un vehículo pesado sin que el pavimento se deteriore.

DISPOSICIÓN FINAL

La entrada en vigor de esta ordenanza, que tiene carácter urbanístico, se producirá al día siguiente de la publicación de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Hoyo de Manzanares, a 4 de octubre de 2022.—El alcalde-presidente, Julián Carrasco Olmo.

(03/19.271/22)

