

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**61**
**SANTORCAZ**

## URBANISMO

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 municipal reguladora de las “Condiciones estéticas del SAU-1 en el ámbito de las NN. SS.”, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DEL SAU-1 EN EL ÁMBITO DE LAS NN. SS.**

1.º *Exposición de motivos.*—Con la presente ordenanza se persigue proceder a complementar una carencia detectada en las NNSS vigentes, del término municipal de Santorcaz, que afecta a las condiciones estéticas del SAU-1 “La Cruz de Piedra” de aplicación de la ordenanza “Zona 02, Residencial Unifamiliar Grado 2.º”, en concreto:

«Art.11.2. *Zona 02.*—Residencial Unifamiliar.

11.2.1. *Definición.*—Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con máximo de dos plantas, pudiendo en su caso utilizar el espacio bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

11.2.2. *Grados.*—A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de parcela edificable:

- Grado 1.º: Residencial unifamiliar alta densidad.
- Grado 2.º: Residencial unifamiliar media densidad.
- Grado 3.º: Residencial unifamiliar baja densidad.

11.2.8. *Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.*—Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 2.º o y 30.º sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches...».

La ordenanza mencionada estaba encaminada a la protección de la imagen urbana, por lo que parece conveniente ajustar aquellos criterios que a lo largo de su vigencia se han mostrado mejorables.

Dada la antigüedad de la ordenanza y teniendo en cuenta los desarrollos urbanos, en concreto al referido del SAU-1, se entiende que en determinados supuestos, las condiciones estéticas pueden responder a criterios diversos no generalizables, y que la experiencia ha puesto de manifiesto, en múltiples ocasiones, la existencia de actuaciones puntuales que han de ser tratadas de manera singular, estimándose oportuno abrir posibilidades de carácter excepcional a todas aquellas actuaciones singulares y de calidad que, aun no cumpliendo alguno de los condicionantes establecidos en esta ordenanza, pueda ser de interés para el municipio.

Es necesario unificar y aclarar criterios, pues la adaptación a la práctica diaria y la matización y concreción de algunos aspectos de las NN. SS. vigentes, evitará aplicaciones incorrectas permitiendo aprovechar todas sus posibilidades.

El objeto fundamental de esta ordenanza es regular unas medidas estéticas añadidas, consecuencia de las nuevas interpretaciones, aclaraciones, y complementos de funcionalidad que ahora prevalecen. Por tanto, no solo se aclaran conceptos, sino que se completan otros no mencionados, en el desarrollo del SAU-1 “La Cruz de Piedra”.

Esta norma que se propone no son más que aclaraciones, que en ningún caso suponen alteración del aprovechamiento urbanístico asignado. Más bien al contrario, permiten compatibilizar este, y hacerlo posible, con las medidas estéticas adoptadas.

La presente ordenanza tiene un carácter complementario de las disposiciones previstas en las NN. SS. vigentes, en los aspectos regulados que no aparecen en ningún caso contemplados en el planeamiento con rango de carácter general.

Por lo que respecta al amparo legal de las medidas que se incorporan a la presente ordenanza debe destacarse en todo caso lo previsto con carácter general en el artículo 32, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece las competencias que ostenta el Ayuntamiento para proceder a la redacción y aprobación de ordenanzas municipales que regulen las condiciones de edificación y construcción.

Este amparo y justificación legal, permite a la Administración local competente, proceder a dotarse de unas ordenanzas municipales con rango reglamentario que sirvan de necesario complemento a las NN. SS., sin que en ningún momento puedan afectar a parámetros de los denominados estructurantes, sino a cuestiones estéticas e interpretativas que afecten a cuestiones meramente accesorias.

2.º *Condiciones estéticas de las cubiertas.*—Tal y como se ha indicado en el punto anterior, la ordenanza “Zona 02, Residencial Unifamiliar” de acuerdo al artículo 11.2.8. (Condiciones estéticas, higiénica y de seguridad de las NN. SS. vigentes), “Prohíbe expresamente el uso de cubiertas planas y limita los acabados a coloraciones terrizas”, asimilables a las zonas del casco antiguo.

Se entiende que las soluciones constructivas que se podrían hacer aplicando literalmente la ordenanza de las NNSS vigentes en el desarrollo del SAU-1 “La Cruz de Piedra”, resta condiciones de buena habitabilidad, iluminación, comodidad, etc., al nuevo desarrollo. Tampoco contribuye a una mejor estética, ni aporta ninguna solución que sea más acorde con la realidad social o constructiva del momento.

Igualmente, las cubiertas planas son técnicamente y estéticamente posibles y su implantación en zonas alejadas del casco antiguo, como es el caso concreto, no revisten problemas.

En ningún caso, de estas soluciones se desprende un aumento de la edificabilidad, marcada en las NN. SS.

De igual forma, no se considera conveniente la limitación de los acabados, tanto de fachada como de cubierta, fijados en colores terrizos, entendiéndose que dicha limitación solo debe afectar a los desarrollos ubicados en el casco antiguo.

Se estima necesario que la defensa de la imagen urbana y el fomento de su mejora corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación deberá ajustarse al criterio que mantengan los Servicios Técnicos municipales. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar, siempre motivadamente, actuaciones inconvenientes para la imagen del municipio.

En conclusión, se autoriza para el SAU-1 “La Cruz de Piedra” la cubierta plana y que los acabados de cubierta y fachada se amplíen a demás tonalidades sin limitación expresa a colores terrizos.

De igual forma, se autoriza que el cerramiento de los elementos entrantes de la línea de fachada, terrazas descubiertas, sea realizado mediante estructuras opacas o traslucidas siempre que el fondo mínimo sea de 0,50 m y su altura libre sea la misma de la planta donde se localizan.

A efectos de edificabilidad, se realizará por el perímetro envolvente exterior computando al 50 por 100 su edificación.

En todo caso, cualquier actuación deberá ajustarse al criterio que mantengan los Servicios Técnicos municipales.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer 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.

Santorcaz, a 13 de junio de 2023.—El alcalde-presidente, Rubén Gómez Buil.

(03/10.408/23)

