

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

ALDEA DEL FRESNO

URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, y habiendo puesto en conocimiento de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo Plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de la Edificación de Construcciones Auxiliares y Cerramientos Exteriores en la Zona de Ordenanza 03-Residencial Unifamiliar de Edificación de Construcciones Auxiliares y Cerramientos Exteriores en la Zona de Ordenanza 03-Residencial Unifamiliar, 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, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

“De conformidad con el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldea del Fresno fueron aprobadas en el año 1997 y no contienen una regulación referida a las construcciones auxiliares. La redacción de la presente Ordenanza responde a la necesidad de aclaración y seguridad jurídica para determinar lo que son las edificaciones auxiliares, así como las limitaciones respecto a su posición y resto de condiciones de edificación. Por tanto, esta Ordenanza desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, aspectos morfológicos y estéticos de la Zona 03 de Residencial Unifamiliar, sin incluir la Urbanización Carreta Quebrada, que dispone de regulación específica en el artículo 11.3.10.

Por otra parte, esta Ordenanza también refiere a la altura de cerramientos en residencial unifamiliar, habida cuenta del pronunciamiento del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 32 de Madrid, en sentencia 311/2019, respecto al artículo 11.3.9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldea del Fresno, aclarando que se deja a voluntad del promotor, pues emplea la expresión «pudiendo ser», la altura del cerramiento de obra y la de base de malla metálica o cerrajería o elementos vegetales, siempre que no supere 2 metros de altura máxima. Esta sentencia obliga a aclarar, en coincidencia con la sentencia, las condiciones de estos cerramientos.

Por tanto, no regulando condiciones definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, se aprueba la siguiente Ordenanza.

TÍTULO I

Edificaciones y construcciones auxiliares

Artículo 1. *Definición.*—Se considerarán edificaciones o construcciones auxiliares aquellas complementarias a la principal que alberguen servicios o instalaciones vinculadas a la misma, tales como casetas de útiles de jardinería, cenadores, cuartos de instalaciones garajes, instalaciones deportivas o piscinas (siempre que el plano superior del vaso no supere 50 centímetros de altura, desde la cota media de la rasante de parcela). Estas edificaciones auxiliares deberán cumplir las siguientes características:

- a) Que la edificación o construcción auxiliar no implique un aprovechamiento diferenciado respecto a la edificación principal.
- b) Que la edificación o construcción auxiliar sea un módulo separado de la edificación principal, con una distancia de al menos un metro.

- c) Que la edificación o construcción auxiliar cumpla las limitaciones de altura, posición, volumen y superficie que determina la presente Ordenanza.
- d) En el caso de que se trate de un conjunto de viviendas unifamiliares constituidas en régimen de propiedad horizontal, las construcciones auxiliares deberán ser comunes, garantizar su acceso comunitario y estar inscritas como tales en el Registro de la Propiedad.

Art. 2. *Altura máxima.*—Las edificaciones o construcciones auxiliares deberán ser de una (1) sola planta, no pudiendo superar 2,50 metros de altura si se sitúa en el área de retranqueo, o de una (1) sola planta, no pudiendo superar los 3,50 metros de altura, si se sitúa fuera del área de retranqueo.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta, conforme al artículo 5.6.2.B de la Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Estos parámetros no serán de aplicación para la Urbanización Carreta Quebrada que tiene su propia regulación dentro de esta Zona 03 de Ordenación (artículo 11.3.10).

Art. 3. *Separación mínima a linderos.*—Toda construcción o edificación auxiliar deberá separarse una distancia mínima respecto a los linderos, que será, para cada caso, la que se determina en el Título VII, del Libro II, del Código Civil. Para la Urbanización Carreta Quebrada se deberá observar lo determinado en el artículo 11.3.10.

Art. 4. *Condiciones de edificabilidad y ocupación.*—Todas las construcciones o edificaciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, excepto:

- Las piscinas, siempre que el plano superior de su vaso tenga una altura inferior a 50 centímetros desde la cota media de la rasante de parcela, que no computarán a efecto de edificabilidad pero sí de ocupación.
- Los sistemas telescópicos desplegados para cerramiento de piscinas que permitan la apertura completa del vaso, siempre que su altura máxima sea 1,50 metros, medidos desde el punto medio de la rasante oficial de la parcela.
- Las casetas prefabricadas que se puedan considerar como construcciones móviles, y siempre que no superen la superficie de 8 m².

Art. 5. *Condiciones de superficie.*—Todas las construcciones o edificaciones auxiliares no podrán superar, dependiendo de su grado de aplicación, los siguientes metros cuadrados:

- Grado 1: 5 m².
- Grado 2: 25 m².
- Grado 3: 30 m².
- Grado 4: 40 m².

Art. 6. *Condiciones estéticas.*—La cubierta y las fachadas de las construcciones y edificaciones auxiliares se tratarán, en caso de que corresponda, con materiales y acabados similares a los de la edificación principal.

TÍTULO II

Cerramientos en Zona de Ordenanza 03 Residencial Unifamiliar

Art. 7. *Los cerramientos exteriores.*—El cerramiento exterior que den a viarios o espacios públicos de las parcelas ubicadas la Zona de Ordenanza 03 Residencial Unifamiliar tendrá una altura máxima de (2) dos metros, debiendo ejecutarse de obra y/o de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales o similares.

Preferentemente, el cerramiento de obra podrá ser de hasta (1) un metro y el resto, hasta el máximo citado, se podrá resolver a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. No obstante, se pueden realizar cerramientos de obra con una altura superior a (1) un metro y el resto a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares, sin exceder la altura máxima de (2) dos metros.

Estos parámetros no serán de aplicación para la Urbanización Carreta Quebrada que tiene su propia regulación dentro de esta Zona 03 de Ordenación (artículo 11.3.10).

Art. 8. *Los cerramientos con pendiente.*—Los cerramientos que tengan una determinada pendiente deberán observar lo regulado en el artículo 5.6.14, pudiendo realizarse conforme a tramos o saltos, dependiendo de las siguientes características:

- En pendientes medias entre 0 por 100 y el 1 por 100, no se tendrá que ejecutar por tramos o saltos, debiéndose cumplir la altura máxima en toda su longitud.

- En pendientes medias entre el 1 por 100 y el 5 por 100, se podrá realizar en tramos con saltos cada 5 metros con objeto de que en el punto medio de cada uno de los tramos se cumpla la altura máxima.
- En pendientes medias entre el 5 por 100 y el 10 por 100, se podrán realizar en tramos con saltos cada 4 metros, con objeto de que en el punto medio de cada uno de los tramos cumpla la altura máxima.
- En pendientes medias entre el 10 por 100 y el 15 por 100, se podrán realizar en tramos con saltos cada 3 metros, con objeto de que en el punto medio de cada uno de los tramos cumpla la altura máxima.
- En pendientes medias mayores del 15 por 100, se deberá aportar plano detalle, y en todo caso, la altura en el punto medio de cada uno de los tramos determinados, deberán cumplir la altura máxima.

Art. 9. *Los cerramientos laterales y posteriores.*—Los cerramientos de parcela a los linderos laterales y posteriores no podrán superar la altura máxima de 2,5 metros, debiendo ejecutarse de mampostería y/o de fábrica de ladrillo, malla metálica, cerrajería, elementos vegetales o similares.

Preferentemente, el cerramiento de mampostería o fábrica de ladrillo podrá ser de hasta (1) un metro y el resto, hasta el máximo citado, se podrá resolver a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. No obstante, el cerramiento de mampostería o fábrica se podrá realizar con una altura superior a (1) un metro pero sin exceder los 2,5 metros de altura máxima.

Estos parámetros no serán de aplicación para la Urbanización Carreta Quebrada, que tiene su propia regulación dentro de esta Zona 03 de Ordenación (artículo 11.3.10).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Aquellas edificaciones y construcciones auxiliares, así como los cerramientos exteriores actualmente existentes, que no cumplan las condiciones determinadas en la presente Ordenanza quedarán en situación de fuera de ordenación.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.—La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación completa 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 Aldea del Fresno, a 30 de noviembre de 2020.—La alcaldesa-presidenta, María Isabel Hernández Hernández.

(03/32.768/20)

