

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

ALDEA DEL FRESNO

URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Aldea del Fresno en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2021 sobre 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 en cumplimiento del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE CONSTRUCCIONES AUXILIARES, PISCINAS Y CERRAMIENTOS EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el artículo 32 de la Ley 9/2001 del 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 contiene una regulación referida a las construcciones auxiliares, se aprobó una Ordenanza reguladora para este objeto que no fue suficientemente aclaratoria, por lo que requiere de una serie de correcciones para dar mayor seguridad jurídica en 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.

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 n.º 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

Construcciones auxiliares y piscinas

Artículo 1. *Definiciones.*—1. Se considerarán construcciones auxiliares aquellas que sean complementarias a la principal y que alberguen servicios o instalaciones vinculadas a la misma, tales como casetas de útiles de jardinería, cenadores, cuartos de instalaciones garajes, instalaciones deportivas. Estas edificaciones auxiliares deberán cumplir las siguientes características:

- Que la edificación o construcción auxiliar no implique un aprovechamiento diferenciado respecto a la edificación principal.
- Que la edificación o construcción auxiliar sea un módulo separado de la edificación principal, con una distancia de al menos un metro (1,00 m).

- 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.

2. Se considerarán piscinas a los efectos de esta ordenanza aquellas instalaciones formadas por un vaso destinado al baño, así como las construcciones complementarias y servicios necesarios para garantizar su funcionamiento, cuyo plano superior del vaso no supere los 50 cm. de altura desde la cota media de rasante y que formen un módulo separado de la edificación principal, con una distancia de al menos un metro (1,00 m).

Art. 2. *Altura máxima.*—1. La altura máxima para las construcciones auxiliares no podrá superar los 2,50 metros de altura en una (1) sola planta si se sitúa en el área de retranqueo de la edificación principal, o no podrá superar 3,50 metros de altura en una (1) sola planta 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.

Esta determinación será aplicable a todas las zonas de ordenanza municipal.

2. La altura máxima en las piscinas se aplicará como altura máxima del plano superior del vaso, y no deberá superar 50 cm de altura desde la cota media de la rasante de parcela.

Esta determinación será aplicable a todas las zonas de ordenanza municipal.

Art. 3. *Separación mínima a todos los linderos y alineación oficial.*—1. Podrán adosarse a colindante las construcciones auxiliares que, en conjunto, sumen una superficie construida total menor o igual a 30 m² cuando sus elementos no afecten negativamente a los vecinos en materia de generación de residuos, condiciones higiénicas sanitarias, ruidos, humedades o humos.

En caso de ser una edificación auxiliar que afecte negativamente al colindante, se exigirá autorización expresa del vecino para adosarse.

El resto de construcciones auxiliares y aquellas que no se adosen, deberán separarse una distancia mínima respecto a los linderos y alineación oficial, que será de un metro (1,00 m).

Para la Urbanización Carreta Quebrada se deberá observar lo determinado en el art. 11.3.10 de las NN.SS.

2. Las piscinas, incluyendo los elementos complementarios, como duchas y depuradoras, deberán separarse una distancia mínima de un metro (1,00 m) al lindero correspondiente. Esta dimensión se medirá desde la lámina de agua y la cara exterior de los elementos complementarios.

La separación mínima de los elementos complementarios de la piscina se podrá reducir a cero con autorización expresa del vecino.

Esta determinación será aplicable a todas las zonas de ordenanza municipal.

Art. 4. *Condiciones de edificabilidad y ocupación.*—1. Las construcciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, excepto las casetas prefabricadas que se puedan considerar como construcciones móviles y siempre que estas no superen la superficie de 8 m² de superficie construida.

Esta determinación será aplicable a todas las zonas de ordenanza municipal.

2. Las piscinas no computarán a efecto de edificabilidad, pero sí de ocupación, siempre que el plano superior de su vaso tenga una altura inferior a 50 cm desde la cota media de la rasante de parcela.

Tampoco computarán 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.

Esta determinación será aplicable a todas las zonas de ordenanza municipal.

Art. 5. *Condiciones de superficie.*—1. Cada una de las construcciones auxiliares no podrá superar, dependiendo de su grado de aplicación, la siguiente superficie construida:

- Grado 1: 9,00 m².
- Grado 2: 25,00 m².
- Grado 3: 30,00 m².
- Grado 4: 40,00 m².
- Carreta Quebrada: 50,00 m².

2. Cada una de las piscinas no podrá superar, dependiendo de su grado de aplicación, la siguiente superficie de lámina de agua:

- Grado 1: 9,00 m².
- Grado 2: 25,00 m².
- Grado 3: 30,00 m².
- Grado 4: 40,00 m².
- Carreta Quebrada: 50,00 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.

Para la Urbanización Carreta Quebrada se deberá observar lo determinado en el art. 11.3.10.

TÍTULO II

Cerramientos en Zona Residencial Unifamiliar

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

Art. 7. *Los cerramientos exteriores.*—El cerramiento exterior que delimite las parcelas ubicadas en la Zona de Ordenanza 03 Residencial Unifamiliar con viario o espacios públicos tendrá una altura máxima de dos metros (2,00 m), debiendo ejecutarse de obra y/o de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales o similares.

Preferentemente, el cerramiento de obra podrá ser de hasta (1,00) un metro y el resto, hasta el máximo de (2,00) dos metros, 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 (1,00) un metro y el resto a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares, sin exceder la altura máxima de (2,00) dos metros.

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

- En pendientes medias entre 0 % y el 1 %, no se tendrá que ejecutar por tramos o saltos, debiéndose cumplir la altura máxima en toda su longitud.
- En pendientes medias entre el 1 % y el 5 %, 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 % y el 10 %, 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 % y el 15 %, 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 %, 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.

Art. 10. *Filigranas de cerrajería o tejadillos en el cerramiento.*—Los elementos de decoración sobre los accesos peatonales o de vehículos en los cerramientos, tales como filigranas de cerrajería o tejadillos de una profundidad máxima de 1,00 metro, no computarán a efectos de altura máxima.

No se permitirán otros elementos sobresalientes por encima de las alturas máximas establecidas en esta Ordenanza, sea cual fuere su material.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Aquellas construcciones auxiliares, piscinas, 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, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En Aldea del Fresno, a 14 de mayo de 2021.—La alcaldesa, María Isabel Hernández Hernández.

(03/17.663/21)

