ORDENANZA DE LA CONSTRUCCIÓN

Adiciones aclaratorias e interpretativas a las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Galapagar

1. *Justificación general*

1.1. Galapagar dispone para la ordenación de su territorio de unas Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de julio de 1976 ("Boletín Oficial del Estado" de 2 de octubre).

Las citadas Normas tienen su base en la Ley del Suelo de 1956, aunque la fecha de aprobación fue posterior a la vigencia de la Ley del Suelo de 1976.

1.2. Durante los veintidós años de vigencia de las Normas, y sin ánimo de exhaustividad, se ha aprobado la Ley del Suelo el Estado de 1976 y sus posteriores Reglamentos de los años 1978 y 1979. También la Ley del Suelo de 1990 y el texto refundido de 1992, éste último hoy anulado casi en su totalidad por las recientes sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997. Por último, está a punto de aprobarse por el Congreso de los Diputados la nueva Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En el orden autonómico se ha aprobado la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

Todo ello pone de relieve el enorme desfase y antigüedad de las Normas de Galapagar.

1.3. Las Normas Subsidiarias se encuentran en trance de revisión, y aunque en dicha revisión habrán de incorporarse, entre otras, las adiciones y aclaraciones de que ahora se trata, hay que esperar un plazo mínimo de dos años para que esta revisión sea aplicable, tras su aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.

1.4. La aplicación continuada de las Normas vigentes ha puesto de manifiesto en innumerables ocasiones que diversos aspectos y conceptos técnicos y jurídicos de su Normativa, admiten interpretaciones diversas, debido a las indeterminaciones que contienen y, por tanto, no se da solución adecuada y unívoca a cuestiones que, aun no afectando a determinaciones propias del planeamiento, inciden en su puesta en práctica y, como consecuencia, significan más un impedimento que un incentivo a su normal desarrollo, y, en definitiva, general inseguridad jurídica en los ciudadanos frente a la Administración.

1.5. Los técnicos de los distintos departamentos municipales intervinientes en el desarrollo urbanístico y quienes, en definitiva, tienen que resolver las dudas que sobre la aplicación de las normas pudieran plantearse, deben mantener unos criterios interpretativos coincidentes y objetivos, con el fin de que las actuaciones de la Administración Local estén presididas por el principio constitucional de seguridad jurídica, que se opone a la incertidumbre y a la discrecionalidad.

2. *Adiciones aclaratorias e interpretativas*

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, surge la necesidad inmediata de completar las omisiones de las Normas Urbanísticas y establecer unos criterios interpretativos de algunas determinaciones de las Normas, unificando su aplicación en aquellos preceptos de contenido más indeterminado, equívoco y problemático, todo ello en base a la interpretación que hace la Disciplina de Planeamiento y sin cercenar la aplicación adecuada de las Normas Subsidiarias.

Y así, en aquellos aspectos puntuales que susciten dudas, tanto en informes, asesoramientos y resoluciones, la Administración Local adoptará las siguientes interpretaciones de las Normas Subsidiarias por los motivos que a continuación se exponen:

2.1. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones generales de volumen. Terminología:

Las Normas Subsidiarias no incorporan la definición del concepto de planta bajo rasante, pese a referirse a él en su texto articulado y ser una realidad en la práctica edificatoria y una necesidad irrenunciable en Galapagar, en cuanto a su capacidad para albergar en condiciones adecuadas el uso de garaje.

Es por ello que se introduce en el epígrafe 2.3.2. su definición, simplemente objetivando la interpretación que de tal concepto vienen haciendo los Servicios Técnicos Municipales.

- Planta bajo rasante: es una planta cuyo suelo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o, en el caso de edificaciones retranqueadas de la alineación oficial, del terreno natural en contacto con la edificación, y cuyo suelo se encuentra a una altura no superior a un metro medido sobre la rasante en el punto más desfavorable hasta la cara inferior del forjado.

2.2. Epígrafe 2.3. Redacción del proyecto de edificación.

Se introduce en el epígrafe 2.3.2. la definición de accesos a los garajes y de plazas de aparcamiento. Se pretende, en primer lugar, garantizar la seguridad en el tránsito peatonal por las aceras del municipio, al tiempo que la mayor fluidez o normalidad de los desplazamientos de los vehículos, evitando alteraciones o retenciones injustificadas en su marcha. En segundo lugar, simplemente adaptar a las medidas reales y actuales de los vehículos los espacios necesarios en el interior de los garajes para su estacionamiento.

- Accesos a los garajes son, en todos los garajes a los que se accede desde la vía pública, aquellos espacios situados entre ésta y la puerta del garaje, diáfanos y libres de obstáculos, cuya rasante se ajusta a la correspondiente de la acera, su pendiente no sobrepasa el 5 por 100 y que cumplen las dimensiones mínimas: cinco metros de fondo y tres metros de ancho.

- Plaza de aparcamiento: es el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos, cuyos accesos permiten con facilidad las maniobras de entrada y salida y que cumplen las dimensiones mínimas libres de obstáculos 4,50 metros de largo y 2,25 metros de ancho.

2.3. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones generales de volumen. Terminología:

Se introduce en el epígrafe 2.3.2. la definición del concepto salientes o vuelos en fachadas, que no figuraban en la normativa, y que han sido y son una realidad en la práctica edificatoria.

- Saliente o vuelo en fachadas: son todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada de la edificación, pudiendo ser:

    - Balcón: es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, cuyo ancho máximo es de 1,50 metros y no está cerrado con antepechos macizos ni opacos.

    - Mirador: es un saliente, acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación, en vuelo hacia el exterior de la fachada, del suelo de la pieza en la que se integra, cuyo ancho máximo es de dos metros y en el que no se instalan persianas en los paramentos exteriores, ni está cerrado con antepechos macizos u opacos.

2.4. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones generales de volumen. Terminología:

Se introduce en el epígrafe 2.3.2. la aclaración de la altura de cornisa, necesaria como complemento a la definición contenida en las Normas de altura de la edificación.

- Altura de la cornisa: es la medida de la edificación, en metros y en número de plantas, desde el nivel dela acera o, en caso de retranquearse la edificación de la alineación oficial, del terreno natural en contacto con la edificación, hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, efectuada, para pendientes de la calle o del terreno natural iguales o inferiores al 10 por 100, en el centro de cada tramo de 10 metros de la fachada del edificio, y para pendientes de la calle o del terreno natural superiores al 10 por 100, en el centro de cada tramo de seis metros de la fachada del edificio, y para la que no se considera, a efectos del cómputo de plantas, la o las plantas bajo rasante.

2.5. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2 Condiciones generales de volumen. Terminología:

Se añade a las Normas, como recordatorio, la definición de vivienda mínima de la vigente Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 ("Boletín Oficial del Estado" de 1 de marzo de 1944, rect. 3 de marzo de 1944), para la que, y simplemente por suma de las superficies útiles allí establecidas para las distintas piezas que componen el programa mínimo, se obtiene una superficie útil mínima de aproximadamente 40 metros cuadrados.

- Vivienda mínima: es aquella que cumple con las condiciones establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 ("Boletín Oficial del Estado" de 1 de marzo de 1944, rect. 3 de marzo de 1944).

2.6. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones generales de volumen. Terminología:

Es necesaria la introducción entre las condiciones generales de volumen contenidas en el epígrafe 2.3.2. de la relación entre el número de plantas de los edificios y su altura de cornisa, no regulada específicamente en la normativa, de modo que se objetive y uniformice el criterio para su aplicación.

La relación entre el número de plantas y altura de cornisa para cualquier tipología urbana será:

Número de plantas	Altura de cornisa (m)
II	6,60
III	9,60

2.7. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones de volumen. Terminología:

Se añade a las condiciones generales de volumen establecidas en el epígrafe .2.3.2. la aclaración sobre qué tipos de vuelos se permiten, necesaria por no estar contenida en la normativa y ser elementos de uso habitual en la práctica edificatoria.

El saliente máximo de balcones, miradores y vuelos abiertos o cerrados será, respecto a la alineación exterior, el que figura en el siguiente cuadro, en función de la anchura de la calle:

Anchura de calle (m)	Balcón	Mirador
Menos de 6	0,30	-
De 6 a 9	0,45	-
Más de 9	0,70	0,70

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachas situadas sobre la alineación exterior no excederá, en calles de hasta nueve metros, del correspondiente saliente autorizado de balcones. En calles de más de nueve metros de ancho, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá en más de 20 centímetros el correspondiente saliente de balcones y miradores.

La superficie de los miradores acristalados computará íntegramente como superficie edificada y su volumen se tendrá en cuenta a efectos de separación a linderos.

La separación mínima entre salientes o vuelos, en la misma fachada, será de dos metros y la separación a los linderos laterales de la parcela y a los extremos de la fachada de un metro. La altura mínima de cualquier saliente o vuelo respecto a la rasante de la acera o, caso de retranquearse la edificación de la alineación oficial, a la rasante del terreno natural, será igual o superior a 3,50 metros en cualquier punto.

2.8. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.2. Condiciones generales de volumen. Terminología:

Se introduce entre las condiciones de volumen establecidas en el epígrafe 2.3.2. la definición de forma de las cubiertas, necesaria como interpretación aclaratoria del volumen edificable.

La forma de la cubierta será inclinada, con vertiente de pendiente constante y tales que no sobresalgan respecto a los planos de pendiente máxima de 30 grados, trazados a partir de las arista superior de las cornisas y aleros permitidos, en todas las fachadas del edificio, incluso en las de los patios de parcela. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros a partir de la correspondiente altura de cornisa de la edificación. El volumen así generado podrá ser utilizado para uso residencial vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior y con acceso directo a través de ella.

2.9. Epígrafe 2.3. Redacción de proyectos de edificación.
2.3.4. Condiciones estéticas.

Se añade, como complemento al epígrafe 2.3.4., una aclaración a las condiciones higiénicas de las viviendas.

No se permitirán usos vívideros en plantas bajo rasante.

2.10. Epígrafe 3.1. Casco antiguo.
3.1.4. Condiciones estéticas:

El adecuado tratamiento de las paredes linderas o medianeras es algo normal en la Norma urbanística, por lo que se hace necesario incorporarlo a la del municipio.

2.11. Epígrafe 3.1. Casco antiguo.
3.1.3. Condiciones estéticas:

El adecuado tratamiento de las paredes linderas o medianeras es algo normal en la Norma urbanística, por lo que se hace necesario incorporarlo a la del municipio, distinguiendo entre paredes linderas o medianeras vistas o descubiertas.

- Las paredes linderas o medianeras ciegas vistas deberán adaptarse al ambiente en que se integre la nueva edificación y, a tal efecto, serán tratadas como fachadas con los mismos acabados y materiales empleados en éstas.

- Las paredes linderas o medianeras ciegas al descubierto deberán adaptarse al ambiente en que se integra la edificación, y a tal efecto serán tratadas, mediante enfoscados y pinturas o revestimientos continuos en colores terrosos y ocres, prohibiéndose los colores blancos y amarillos.

2.12. Epígrafe 3.1. Casco antiguo.
3.1.4. Condiciones estéticas del entorno afectado por la protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción como monumento histórico artístico.

Declarada monumento histórico-artístico la iglesia parroquial por Resolución de 27 de noviembre de 1992 de la Dirección General del Patrimonio Cultural, se delimita un ámbito urbano de protección estética alrededor de la iglesia, en el que las nuevas edificaciones deberán guardar determinadas condiciones en los acabados de sus fachadas o vía pública, espacios privados o espacios públicos.

El ámbito determinado incluye, tanto las fachadas de edificios con vistas directas a la iglesia parroquial; aquellas que se encuentran en la plaza de la Iglesia, plaza Imperial y parte de las calles del Arco, del Caño, Guadarrama, Cotos, San Gregorio; plaza de Jarama y avenida del Generalísimo y aquellas otras en que no se producen vistas directas sobre la iglesia parroquial, parte de las calles del Caño, Guadarrama, Cotos, Juan Fraile, Los Henares, Estafeta, Torrelodones y parte de la del Arco.

Diferentes proyectos tramitados ante la Dirección General del Patrimonio Cultural han recibido tratamientos diferentes en cuanto a las condiciones estéticas a mantener en sus diferentes fachadas, sin justificación aparente, por tanto el Ayuntamiento, consciente de la importancia de preservar y potenciar el ambiente urbano al menos en el ámbito delimitado, incluye en este documento las siguientes normas de protección estética que deberán guardar las nuevas edificaciones.

2.12.1 Fachadas con vistas directas a la iglesia parroquial. Condiciones estéticas de la nueva edificación:

1. Cubiertas: se resolverán de acuerdo a las condiciones específicas (punto 2.9 anterior), incluyendo como material de cobertura la teja cerámica curva. Las aguas de lluvia se recogerán con canalones bajantes ocultos o vistas por fachada, en cuyo caso serán de cinc o fundición de hierro, en ambos casos deberán conectar a la red de evacuación.
2. Entrantes, salientes y vuelos: se prohíben los entrantes de la línea de fachada y los vuelos cerrados.
   Se permiten balcones con un saliente máximo de 0,45 metros a partir del forjado de techo de planta baja. La barandilla será de cerrajería de hierro forjado con diseño similar a las existentes.
   Los aleros de cubierta sobresaldrán del plano de fachada 0,60 metros como máximo en todos los casos, y estarán formados por canecillos de madera con separación máxima 0,50 metros y tablero machihembrado de madera. El canto máximo del alero desde la parte inferior del canecillo hasta la parte superior del tablero será de 0,22 metros.
3. Fachadas: todas las fachadas de la edificación que den a vía pública, espacios libres públicos, así como aquellas paredes medianeras o linderas que queden vistas, deberán acabarse con sillería concertada en piedra de granito gris, terminada con martillina, o bien en chapado de la misma piedra en grueso no inferior a 10 centímetros y con el mismo acabado.

Las paredes medianeras o linderas que queden al descubierto deberán acabarse con enfoscados y pinturas o revestimientos continuos, en colores terrosos y ocres, prohibiéndose los colores blancos y amarillos.
En su diseño predominará el macizo sobre el hueco en proporción 1'5'1. Los huecos de planta baja, locales o viviendas, mantendrán en su diseño el ancho de los huecos de plantas superiores alineados verticalmente con los mismos.
Los rótulos y carteles fijos o móviles deberán colocarse dentro del hueco de la planta a que correspondan, con la dimensión horizontal del mismo y con una altura máxima de 0,45 metros, se prohíben los banderines o aletas en los carteles anunciadores que sobresalgan de la línea de fachada.
Se permite el remate de fachada con cornisa de piedra de las mismas características y acabados y diseño sencillo, con un saliente máximo de la línea de fachada de 0,20 metros, salvo que se realice como remate del alero de cubierta, en cuyo caso tendrá la altura igual a la del forjado y el mismo saliente con respecto al vuelo máximo permitido.

4. Carpintería: la carpintería exterior de puertas y ventanas será de madera maciza en pino barnizado en su color, con cuarterones tipo castellano en su caso.
5. Los aparaos o maquinaria de aire acondicionado no podrán colocarse en fachas o balcones, debiendo resolverse su instalación dentro de la edificación y sin afectar a la cubierta del edificio.

2.12.2 Fachadas sin vistas directas a la iglesia parroquial. Condiciones estéticas de la nueva edificación.

1. Cubiertas: se resolverán conforme a lo especificado en el apartado anterior 2.12.1.1.

2. Entrantes, salientes y vuelos: se prohíben los entrantes de la línea de fachada. Los vuelos cerrados tendrán un saliente máximo de 0,70 metros y del 5 por 100 del ancho de la calle, con una anchura mínima de ésta de nueve metros, en calles de ancho inferior no se permite esta clase de vuelos. Se permiten balcones con un saliente máximo de 0,45 metros a partir del forjado de planta baja. La barandilla será de cerrajería de hierro forjado.
   Los aleros de cubierta se resolverán como se indica en el punto 2.12.1.2. anterior

3. Fachadas: todas las fachadas de la edificación que den a vía pública o espacios libres públicos; así como aquellas paredes medianeras o linderas que queden vistas, deberán acabarse con sillería, concertada en piedra de granito gris, terminadas en martillina, o bien en chapado dela misma piedra en grueso no inferior a 10 centímetros y con el mismo acabado, en un proporción no inferior al 50 por 100 de la superficie de la fachada de que se trate, siendo el 50 por 100 restante de la superficie de la fachada terminada con enfoscados y pinturas o revestimientos continuos en colores ocres o terrosos, prohibiéndose los colores blancos y amarillos.
   Las fachadas secundarias que den a espacios libres privados podrán acabarse con enfoscados y pinturas o revestimientos continuos en colores ocres o terrosos , prohibiéndose los colores blancos o amarillos, salvo que dichas fachadas tengan vistas sobre la iglesia en cuyo caso se acabarán conforme a lo especificado en el párrafo anterior, con paños en piedra y paños en colores ocres o terrosos en la proporción indicada.

En el diseño de las fachadas a espacios públicos o vía pública se estará a lo dispuesto en el apartado 2.12.1.3. anterior.

Los rótulos o carteles fijos o móviles se ajustarán a lo especificado en el apartado 2.1.12.3. anterior.

4. La carpintería exterior de puertas y ventanas será en las calidades y acabados especificados en el apartado 2.1.12.4. anterior.
5. Los aparatos y maquinaria de aire acondicionado no podrán colocarse en fachadas o balcones, debiendo resolverse su instalación dentro de la edificación yh sin afectar a la cubierta del edificio.

2.13. Epígrafe 3.1. Casco antiguo.

3.1.5. Sistema de actuación.

Las adiciones que se proponen tienen las causas siguientes:

1ª Las Normas se referían al sistema de cesión de viales de la Ley de 1956, desapareciendo en la Ley de 9 de abril 4de 1976.

2ª En la citada Ley del Suelo de 1976 y en el Reglamento de Planeamiento surgen los Estudios de Detalle y los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), normales y típicos en los cascos antiguos, para dotarlos de una ordenación adecuada.

3ª Como la legislación de la Comunidad de Madrid no se ocupa de estas figuras y la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 ha anulado los preceptos de la Ley del Suelo de 1992 en la materia, hoy son aplicables las siguientes normas:

A los Estudios de Detalle, los artículos 14 de la Ley del Suelo de 1976 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y a los PERI, los artículos 23 de la Ley y 83 y 85 del Reglamento citados, con lo que se dota de contenido a las Normas que se remiten a estos instrumentos.

Y así, se introducen las siguientes adiciones en el epígrafe 3.1.5:

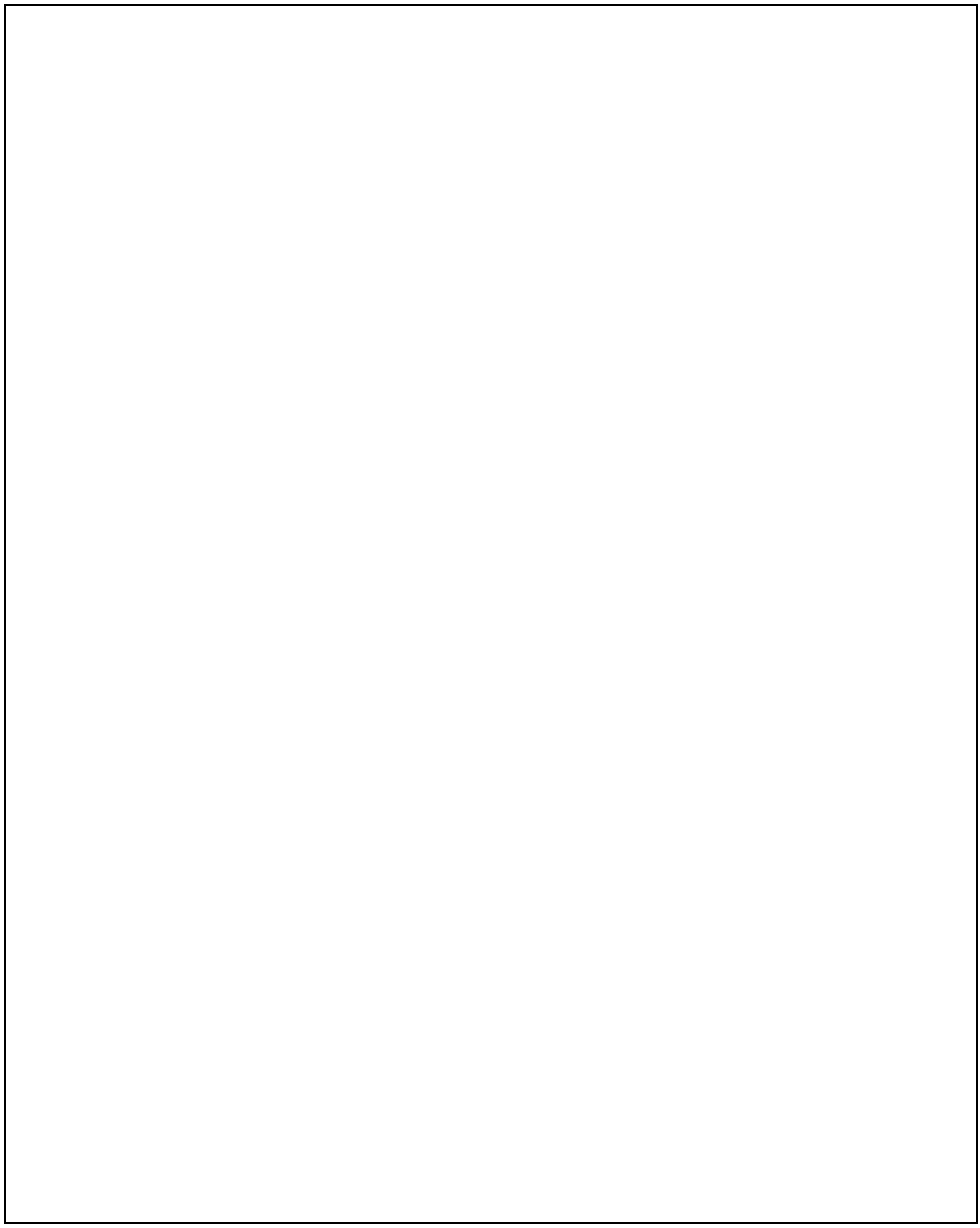
- En plano anexo "Concreción de la tipología urbana, manzana cerrada (C), edificación abierta (AB), en el polígono 1: sector casco antiguo", se determina la tipología C o AB dependiendo de la valoración del impacto que una u otra tipología produce en cada zona y respecto del conjunto (topografía, paisaje) y la potencialidad que cada tipología ofrece para la articulación del continuo urbano.

- Cualquier variación en las previsiones contenidas en el plano anexo, necesitará la tramitación, con carácter previo al proyecto de la edificación, de un Estudio de Detalle.

En aquellos solares o manzanas del sector casco antiguo, en que sus especiales características lo aconsejen, en el caso de que existan paredes linderas o medianeras al descubierto que no se oculten con la nueva edificación y alineaciones actuales que deban ser reajustadas o adaptadas, se tramitará, asimismo y con carácter previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle.

Galapagar, a 6 de febrero de 1998.- El alcalde, Eugenio de Pablo Andrés.

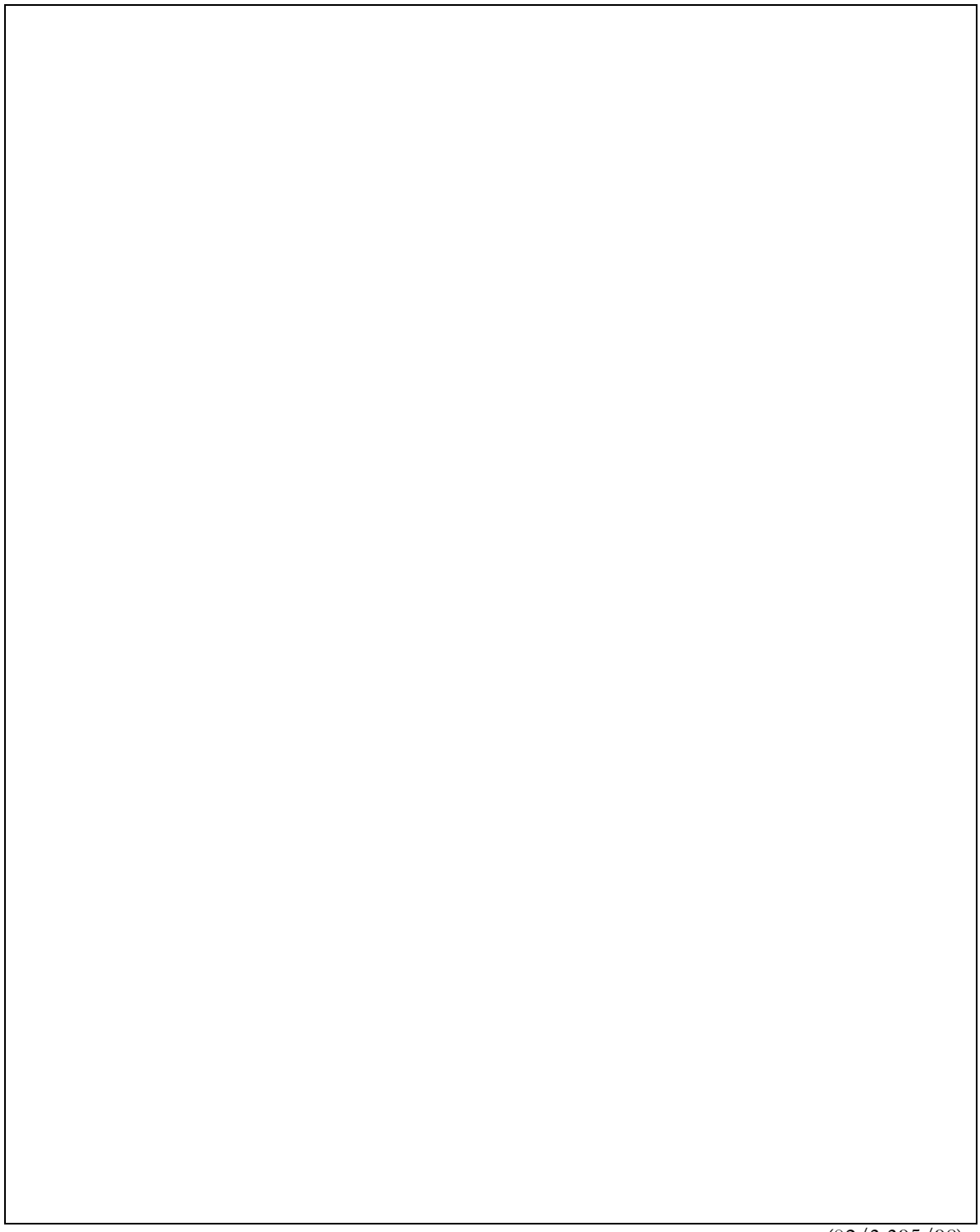
ANEXO 1
(PLANO)



ANEXO 2
(PLANO)



ANEXO 3
(PLANO)



(02/3.395/98)