



I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 5 *RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la medición de la superficie de porches computable a efectos de ocupación y edificabilidad (artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales).*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 1 de agosto de 2013, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

“I. El Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en su sesión de 28 de noviembre de 2012, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la medición de la superficie de porches computable a efectos de ocupación y edificabilidad (artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales) y, en la sesión celebrada el 29 de mayo de 2013, acordó remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Consta en el expediente el informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 8 de mayo de 2013.

II. El objeto de la Modificación Puntual es regular la medición de la superficie de los porches que resulta computable a los efectos de ocupación y edificabilidad, parámetros regulados, respectivamente, por los artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales, estableciendo un límite de superficie para los porches destinados a garaje y dejando inalteradas las determinaciones del Plan General vigente relativas al cómputo de la edificabilidad, aclarando que se asimilan a porches, sin cómputo de edificabilidad, los garajes en superficie en las condiciones en que, según el citado artículo, no computan ocupación.

Las determinaciones del Plan General vigente son las siguientes:

1. El artículo IV.2.5.2. “Superficie ocupada” de las Ordenanzas Generales no incluye actualmente a los porches entre las excepciones en el cómputo de la superficie ocupada sobre rasante. Por tanto, los porches computan en un 100 por 100 a efectos de superficie ocupada.

2. El artículo IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales establece actualmente que los porches cubiertos y cerrados al menos por tres de sus lados computan en un 100 por 100, a efectos de edificabilidad, y los cubiertos y cerrados por dos lados computan en un 50 por 100. Por tanto, por exclusión, los porches cubiertos y cerrados por un solo lado no computan a efectos de edificabilidad.

Con la modificación propuesta se pretende regular los porches para protección de los accesos a la vivienda y para garaje en viviendas unifamiliares, por tratarse de soluciones constructivas, frecuentes en este tipo de viviendas, que requieren una regulación más precisa que la vigente para evitar que se desvirtúe el contenido que el Plan General atribuye a estos espacios.

Por otra parte, la proliferación de este tipo de porches ha dado lugar a litigios ante los tribunales, con sentencias en las que se ha interpretado que las construcciones menos sólidas que la edificación principal no implican aumento de edificabilidad.

La Modificación se circunscribe al cómputo de ocupación y edificabilidad de porches destinados a proteger accesos a vivienda y a garajes, en las zonas de vivienda unifamiliar y condominio.

1. Porches de acceso a las viviendas: La propuesta pretende limitar las dimensiones de aquellos porches cerrados por un solo lado que protegen los accesos a la vivienda que no computen ocupación, manteniendo la regulación vigente respecto a la edificabilidad, ya que con carácter general los porches cerrados por un solo lado no computan edificabilidad actualmente.



2. Porches destinados a garaje: Por otra parte, se pone de manifiesto que se pretende posibilitar el cumplimiento de la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de las parcelas de vivienda unifamiliar, sin penalizar esta dotación con consumo de ocupación y edificabilidad (si se trata de estructuras ligeras), limitando las dimensiones de estos porches, dado el problema que supone el aparcamiento generalizado en la calle.

La Modificación Puntual remitida afecta a los artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales del Plan General, relativos a los cómputos de ocupación y edificabilidad.

Artículo IV.2.5.2.

Superficie ocupada

La Modificación Puntual excluye del cómputo de la superficie ocupada sobre rasante, en viviendas unifamiliares y condominios, a los porches cubiertos y cerrados por un solo lado, adosados al paramento de la edificación en el que se sitúan los accesos a la vivienda, si su profundidad no supera los 4 metros y se separan de los linderos de la parcela un mínimo de 2 metros.

Se propone además que no computarán a efectos de ocupación los porches destinados a garaje/aparcamiento en el caso de viviendas unifamiliares y condominios, situados en la zona de retranqueo, adosados a la edificación y a uno o dos linderos y hasta una superficie de 15 metros cuadrados útiles por vivienda, en una única localización.

Artículo IV.3.2.2.

Edificabilidad

PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO
Artículo IV.2.5.2. Superficie Ocupada	
a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso, en vuelos cerrados de profundidad superior a 0,80 m.	a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso, en vuelos cerrados de profundidad superior a 0,80 m. así como, en viviendas unifamiliares y condominios, porches cerrados por un solo lado que, protegiendo los accesos a la vivienda, estén adosados al paramento en el que dichos accesos se sitúan, tengan una profundidad máxima de cuatro metros y estén separados de los linderos de la parcela una distancia mínima de dos metros, medidos perpendicularmente a los mismos y los que, destinados a garaje/aparcamiento, estuvieran situados en el espacio de retranqueo y adosados a los paramentos de la edificación y/o a uno o dos de los linderos de la parcela y, en cualquier caso, hasta una superficie de 15 m² útiles por vivienda en una única localización. No podrán obstruir los itinerarios de incendios ni situarse en localizaciones inaccesibles para los vehículos a cuya guarda están destinados.
Artículo IV.3.2.2 Edificabilidad	
Porches.- Computarán al 100% los porches cubiertos y cerrados al menos por tres lados y el 50% los cerrados por dos lados.	Porches.- Computarán al 100% los porches cubiertos y cerrados al menos por tres lados y el 50% los cerrados por dos lados. Se asimilan a porches sin cómputo de edificabilidad, los garajes en superficie, en vivienda unifamiliar, construidos con estructuras ligeras y las condiciones de superficie y situación en que no computan ocupación según lo dispuesto en el artículo IV.2.5.2

La Modificación Puntual establece que no computarán, a efectos de edificabilidad, los porches destinados a garajes en superficie en viviendas unifamiliares, construidos con estructuras ligeras, situados en la zona de retranqueo, adosados a la edificación y a uno o dos linderos y hasta una superficie de 15 m² útiles por vivienda, en una única localización.

(Textos de la normativa vigente y de la modificada).



III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite los informes técnico y jurídico favorables, de fechas 8 y 9 de julio de 2013, respectivamente, donde se señala lo siguiente:

La Modificación propuesta da respuesta a la necesidad de regular de manera específica los porches en las viviendas unifamiliares que adosados a la edificación protegen el acceso a la vivienda, por tratarse de construcciones que con más frecuencia se ejecutan como instalaciones complementarias de la edificación principal. La modificación restringe las dimensiones de estos porches y hace coherente la regulación del cómputo de la ocupación con el de la edificabilidad.

Por otra parte, siendo obligatoria la reserva de la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se justifica la exclusión de los porches destinados a garaje del cómputo de edificabilidad y ocupación, a efectos de no penalizar su ejecución.

Por último, resulta acorde con el criterio de los tribunales, según expresa la memoria de la Modificación, no computar la edificabilidad de los porches destinados a garaje cuando se trate de estructuras más ligeras que la de la construcción principal.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 31 de julio de 2013, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 9 de julio de 2013, informó favorablemente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la medición de la superficie de porches computable a efectos de ocupación y edificabilidad (artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales).

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 31 de julio de 2013, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 1 de agosto de 2013,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la medición de la superficie de porches computable a efectos de ocupación y edificabilidad (artículos IV.2.5.2 y IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales).

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID".

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 1 de agosto de 2013.—La Secretaria General Técnica, Bárbara Cosculluela Martínez.

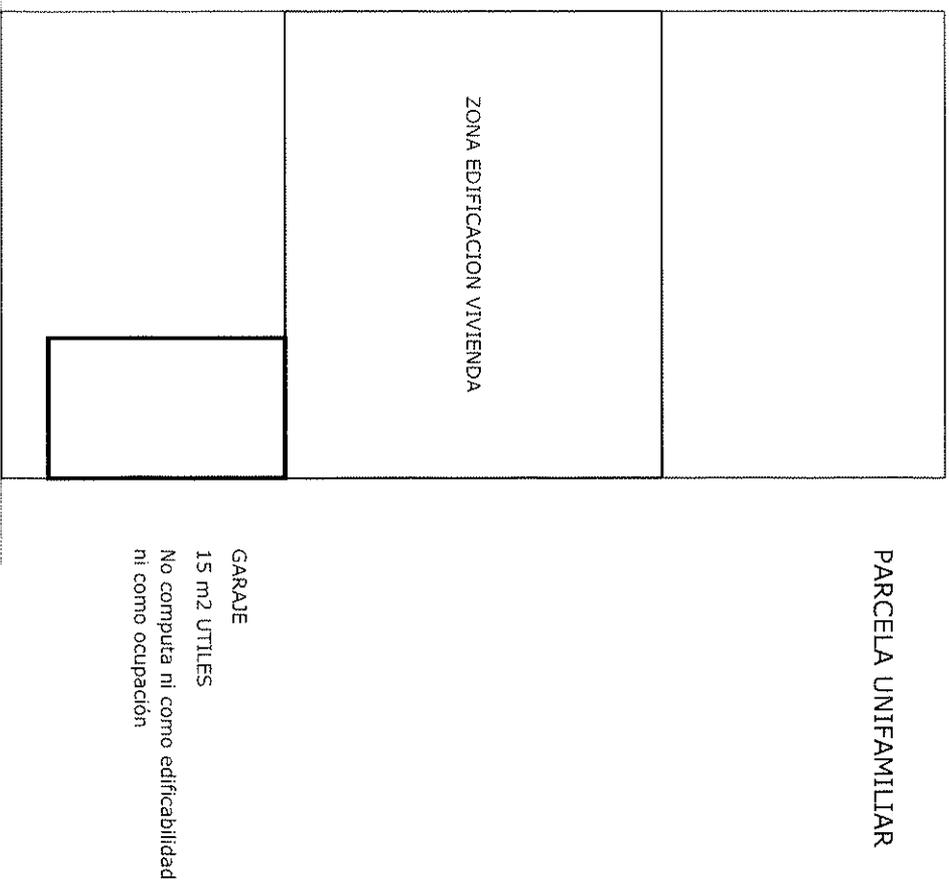
(03/26.925/13)



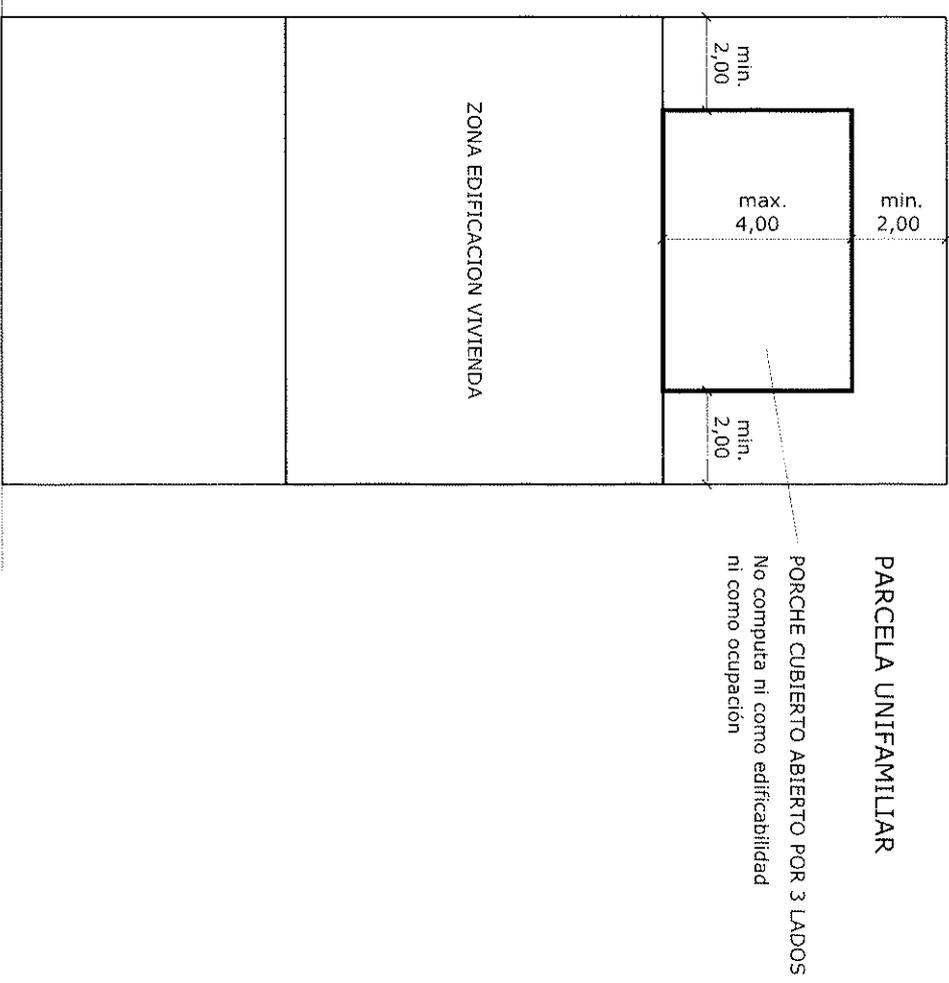
MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 PGOU

APROBADA 01/08/2013

SOLUCION TIPO GARAJE



SOLUCION TIPO PORCHE



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU.-

La modificación Nº 2 del PGOU aprobada en fecha 1 de agosto de 2013 y publicada en el BOCM de fecha 14 de agosto de 2013, afecta a dos cuestiones:

- ◆ Porches de acceso a viviendas.
- ◆ Porches destinados a garajes.
- ◆ Se incluyen las condiciones recogidas en el PGOU vigente y las que resultan tras la Modificación.
- ◆ Asimismo se dispone una solución gráfica que recoge soluciones tipo de ambos aspectos en viviendas unifamiliares adosadas.
- ◆ La diferente casuística de las viviendas unifamiliares y las aplicaciones de estos nuevos aspectos normativos se desarrollarán paulatinamente en respuesta a cada una de las opciones planteadas.