



10-UB2-00068.8/2011  
11/052

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con el número 10/162992.9/11 el pasado día 12 de abril de 2011, por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual de las Normas subsidiarias de Camarma de Esteruelas.

A la vista de la Propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Evaluación Ambiental, formula el siguiente **INFORME**:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

Con número 10/162992.9/11 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 12 de abril de 2011, el Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

### 1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de pleno de 31 de marzo de 2011 el Excelentísimo Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 3/2011 de las Normas Subsidiarias "Condiciones estéticas de cerramientos de parcelas". La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM núm 97 del día 26 de abril de 2011 inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001 del Suelo.

## 2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la Modificación es la adecuación del criterio de Condiciones Estéticas establecido en las NORMAS URBANISTICAS, para el cerramiento de parcelas, a las necesidades actuales de unificación estética, protección visual, y acústica de los espacios libres de las parcelas de viviendas unifamiliares, sustituyendo el art. 7.82 de la SECCION 8 condiciones estéticas del Título VII, NORMAS GENERALES DE EDIFICACION del volumen 2 NORMAS URBANISTICAS según las modificaciones siguientes:

Cerramientos y Celosías .Los cerramientos de espacios libres privados en el suelo urbano y apto para urbanizar a espacio público se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio admitiéndose el ladrillo visto, el enfoscado de cemento pintado o revoco y la piedra natural no pulida.

En las áreas residenciales constarán de una base opaca de 120 cm. a 180 cm. coronada por un cerramiento ligero metálico o vegetal hasta una altura total del conjunto de 250 cm; se admitirán mochetas para sujeción del conjunto. En las áreas industriales se admitirá una altura de 3 m.





En los ámbitos de parcelas destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) metros; siempre que se ejecute con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada o vidrio) y se documente la autorización del colindante.

En todos los casos la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos o ligeros siempre que se documente la autorización del colindante.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el soleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acorde con el conjunto de la edificación debiendo proibirse el uso de materiales reflectantes.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos serán:

- a) Diáfanos en toda su altura sin rebasar en cualquiera de sus puntos los doscientos. (200) centímetros desde la rasante del terreno.
- b) Opacos de fábrica con una altura no superior a (50) centímetros de altura de la base y rebasada por telas metálicas, plásticas u otros materiales no opacos de altura no superior a (200) cm.

La modificación de la ordenanza propuesta abarca todo el municipio y por tanto todas las clases de suelo.

### 3 INFORME AMBIENTAL

Examinada la documentación obrante en el expediente, dado que al margen del propio Ayuntamiento no se estima que exista Administración con las competencias específicas establecidas en el artículo 9 de la Ley 9/2006, que pueda verse afectada por el alcance particular de esta Modificación Puntual, se determina que no es necesario efectuar consulta alguna.

Este informe se emite sin perjuicio de las posibles alegaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el órgano sustantivo con carácter previo a la aprobación de la modificación puntual.

Considerando los criterios del Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y del Anexo VII de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid puesto que no se prevén problemas ambientales relevantes derivados de los cambios propuestos por la presente Modificación Puntual y sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Evaluación Ambiental informa favorablemente la Modificación puntual ya que no advierte circunstancias desde el punto de vista medioambiental que por su alcance o contenido pudieran desaconsejarla, condicionada al cumplimiento de las condiciones descritas en el presente escrito.

En cuanto a la referencia de la ordenanza respecto a los cerramientos de fincas en Suelo No Urbanizable, se señala lo siguiente

**BD**

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE POLÍTICA TERRITORIAL,  
URBANISMO Y  
CONSUMO

IN CÁMARA DE ESTUDIOS  
29 NOV. 2011



## Comunidad de Madrid

Estarán sometidos a Estudio Caso por Caso por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, según se establece en el punto 4 del anexo cuarto de la Ley 2/ 2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En virtud de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad se deberá guardar las medidas adecuadas para mantener en un estado favorable los hábitats, ecosistemas, especies y demás valores naturales del Espacio Protegido.

Madrid, 10 de junio de 2011

EL DIRECTOR GENERAL  
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

Dirección General de Evaluación Ambiental

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

EN CAMARERA DE ESTERQUELAS

20 NOV. 2011





EXPTE: 10/160475.9/11 AP33/11

ASUNTO: **Modificación Puntual sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.**

REMITENTE: Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas.

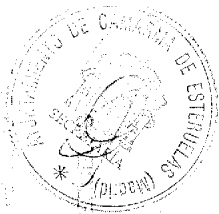
INFORME: 1.- Se solicita a esta Dirección General informe a la Modificación Puntual de las NNSS en tramitación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha Modificación abarca diversos ámbitos de ordenanza. Éste informe se refiere únicamente a aquéllos en los que esta Dirección General tiene competencia.

2.- En el documento remitido se han incluido cuatro expedientes municipales:

1: **Modificación Puntual nº 1/2011 "Regulación de construcción de sótanos y semisótanos en suelo residencial"**. Tiene por objeto la regulación de sótanos y semisótanos en las claves de ordenanza 1-manzana cerrada, 2-ensanche, 3-unifamiliar intensiva y 4-unifamiliar extensiva, así como su cómputo en la superficie edificable.

La Modificación propone que se excluya del cómputo de la edificabilidad a las plantas semisótano que cumplan determinadas condiciones y estén destinadas a uso residencial. Ello supone una dispensa para tal uso, amén de un incremento sustancial de la superficie edificada resultante en el conjunto de las zonas de ordenanza a las que afecta la Modificación. Por otro lado, el artículo 10.20 en el que se define la compatibilidad del uso complementario "aparcamiento" en el ámbito afectado por la ordenanza 1-manzana cerrada, prohíbe los garajes en sótano y semisótano, así como sus rampas de acceso, con el fin de evitar los trastornos que producen sobre el espacio público dichas rampas, tanto desde el punto de vista estético como funcional, que se derivan de las condiciones físicas de la trama urbana, y estos efectos no son tenidos en cuenta por la Modificación.



20 NOV. 2011



REGISTRO DE SALIDA  
Ref:10/317151.9/11 Fecha:22/07/2011 11:30



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Registro D.G. Vivienda y Rehabilitación  
Destino: Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas

BD

Otro aspecto no tenido en cuenta por la Modificación, es el cumplimiento de las "Condiciones de habitabilidad e higiene", que para el uso residencial se describen en los artículos 9.8 y siguientes, con especial trascendencia en la aplicación del artículo 9.9 "Condiciones de iluminación natural" y el artículo 9.10 "Condiciones de ventilación" para locales vivideros en plantas sótano y semisótano.

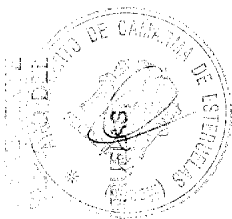
**2: Modificación Puntual nº 2/2011 "Regulación de construcción de buhardillas en suelo residencial".** Su objeto es la regulación de buhardillas en las claves de ordenanza 1-manzana cerrada, 2-ensanche, 3-unifamiliar intensiva, 4-unifamiliar extensiva y 4 bis-vivienda rurbana.

Consiste en permitir la aparición de buhardillas sobre los faldones de las cubiertas. Estos elementos están prohibidos expresamente por el artículo 10.24 "Tratamiento de plantas bajas y huecos" de la ordenanza 1-manzana cerrada. Dicha prohibición se fundamenta en la conservación de los invariantes tipológicos que definen las características formales y estéticas que componen los edificios de la zona ordenada. La Modificación no justifica en modo alguno que lo propuesto aporte mejoras para la conservación y el mantenimiento de dichos invariantes.

La prohibición anterior se aplica igualmente a la zona 2-ensanche (artículo 10.44, regulación de las condiciones estéticas particulares), a la zona 3-unifamiliar intensiva (artículo 10.62, condiciones estéticas), y a la zona 4-unifamiliar extensiva (artículo 10.80, condiciones estéticas).

**3: Modificación Puntual nº 3/2011 "Condiciones estéticas de cerramientos de parcelas".** Consiste en la modificación del artículo 7.82 "Normas generales de la edificación" de las NNUU, al objeto de adecuar las condiciones estéticas establecidas en él para los cerramientos de parcela, a las necesidades actuales de protección visual y acústica respecto de los espacios colindantes.

Se propone aumentar la altura de la parte opaca del cerramiento a vía pública de 1.50m a 1.80m, manteniendo la altura total máxima del cerramiento en 2.50m, y que la separación entre linderos privados pueda ser opaca en toda su altura (2.50m).



29 NOV. 2011

4: **Modificación Puntual nº 4/2011 "Establecimiento de la clave de ordenanza 3bis"**. Se trata de una nueva ordenanza, aplicable a una subzona de la actual ordenanza 3-unifamiliar intensiva, que dé cabida al uso "Público Comercial" en su Categoría 3ª (edificio exclusivo).

Este Área de Patrimonio no tiene competencia en la zona 3-unifamiliar intensiva, que es la afectada parcialmente por esta Modificación.

**CONCLUSIÓN:** Se Informa **desfavorablemente**, por las razones expuestas anteriormente, las modificaciones puntuales nº 1/2011 "Regulación de construcción de sótanos y semisótanos en suelo residencial" y nº 2/2011 "Regulación de construcción de buhardillas en suelo residencial", en los ámbitos en los que esta Dirección General es competente, y **favorablemente** a lo solicitado en la modificación nº 3/2011 "Condiciones estéticas de cerramientos de parcelas". En cuanto a la modificación nº 4/2011 "Establecimiento de la clave de ordenanza 3 bis", éste Área no tiene competencia en el ámbito ordenado, por lo que no informa al respecto.

Madrid, 20 de junio de 2011

EL ARQUITECTO INFORMANTE



Fdo: Ángel L. Lozano Butragueño

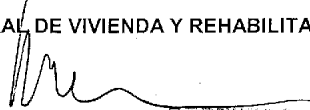
Vº Bº  
EL JEFE DEL ÁREA DE PATRIMONIO



Fdo: José María La Calle Villalón

Conforme,

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN



Fdo.: Juan Van-Halen Rodríguez

BD

CONTINÚO CON LA PRESENCIA  
DE LA COMISIÓN DE ASESORIA DEL ARQUITECTO DEL  
ESTADO

EN CAMBIO DE ESTE VOUCHER  
A 29 NOV. 2011

