

**DON FERNANDO PÉREZ URIZARNA, SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA,**

CERTIFICO: Que por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria, celebrada el día veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve entre otros se adoptó los siguientes acuerdos:

9 ORDENANZA ADOSAMIENTO DE PARCELAS

Por parte del Sr. Alcalde se propone a la Corporación la aprobación de la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE
ADOSAMIENTO A LINDEROS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde hace tiempo se viene detectando la existencia de una serie de problemáticas con relación a las licencias de obra relativas a las condiciones de adosamiento a linderos, que ha dado lugar a no pocos conflictos derivados de la imprecisa regulación que se contempla en las normas subsidiarias vigentes.

Esta problemática ha ocasionado que se interprete de forma contrapuesta por parte de quienes han venido prestando los servicios de arquitecto municipal, derivando esta disparidad de interpretaciones en conflictos que se han tenido que dilucidar ante los juzgados de lo contencioso administrativo

La necesidad de que se pueda dotar el Ayuntamiento de una ordenanza urbanística que complete las deficiencias de la regulación que para este tema contemplan las Normas Subsidiarias de Planeamiento y, a su vez, complemente las mismas acorde con el carácter teleológico de las normas.

Del mismo modo esta ordenanza persigue por un lado, una ayuda a las interpretaciones que precisan las normas subsidiarias de planeamiento que contienen lagunas que necesaria aclaración y, por otro, una obligatoria regulación que permita homogeneizar los proyectos de edificación.

Por último, se hace constar que de conformidad con lo establecido el artículo 32.4 b) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, esta ordenanza no entra a regular nada más que aspectos de construcción no reservados por dicha Ley al planeamiento urbanístico.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza y legislación aplicable.

1. La presente ordenanza completa y desarrolla lo previsto en la página 185 de las vigentes Normas Subsidiarias de Soto del Real que regula las condiciones de adosamiento de determinadas edificaciones.

NOMBRE: PÉREZ URIZARNA, FERNANDO
LOBATO GANDARIAS, JUAN
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE
FECHA DE FIRMA: 25/11/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 7BD74DFB955D584A4715DD043A6E2E6C18BD6BD96C2316C9D8578876E6D501A9476C841F3944352
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Soto del Real - <https://sede.aytosotodelreal.es> - Código Seguro de Verificación: 288801DOC2D8BE1A03912BA8469C



2. Todos los supuestos de adosamiento a lindero de las construcciones y edificaciones deberán cumplir lo establecido en las normas subsidiarias municipales de 1987, modificadas por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid del año 2013.

3. Las previsiones contempladas en la presente ordenanza serán en todo caso un complemento aclaratorio a la correcta interpretación que debe otorgarse a las normas subsidiarias de conformidad con lo resuelto por las sentencias de los juzgados de lo contencioso administrativo.

Artículo 2. Retranqueos en general.

Resultará en todo caso obligatorio el cumplimiento de las condiciones de retranqueo que establecen las vigentes Normas Subsidiarias de Soto del Real.

Artículo 3. Retranqueos en edificaciones auxiliares.

1. Las vigentes normas subsidiarias establecen que en las áreas zonales denominadas RU-4 y RU-6, las construcciones que tengan carácter auxiliar, tales como casetas, garajes, perreras, etc..., solo se podrán autorizar cuando exista previamente ejecutada en la parcela una edificación principal destinada a vivienda.

2. Estas edificaciones de carácter auxiliar podrán adosarse a lindero únicamente cuando estén de acuerdo los propietarios respectivos.

3. En caso de no existir dicho acuerdo expreso, no se podrán conceder licencias sin que respeten los retranqueos obligatorios.

Artículo 4. Condiciones de la autorizaciones.

1. El acuerdo al que hacen referencia las Normas Subsidiarias, y que se señala en el apartado segundo del artículo 3 de la presente ordenanza, en aras a la necesaria verificación de las identidades de los propietarios afectados deberá firmarse, previa acreditación de identidades y la aportación del título justificativo de la propiedad, ante el secretario del Ayuntamiento.

2. Copia de dicho documento, de los títulos de propiedad y del documento de identidad de los interesados, se incorporará al expediente de licencia. Dichas copias deberán estar debidamente cotejada y compulsada por la secretaría general del Ayuntamiento para su incorporación al expediente municipal.

3. En la autorización constará en todo caso la descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá documentarse gráficamente.

4. Una vez incorporada la referida documentación al expediente de su razón, se procederá a emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos previos

a la concesión de la licencia, siempre que se cumplan los requisitos urbanísticos que fueren de aplicación.

Artículo 5. Edificaciones preexistentes

En las edificaciones de nueva planta o que supongan ampliación de las ya existentes se podrán adosar a los linderos sin precisar autorización de los propietarios afectados en los siguientes casos y condiciones:

1. Cuando se trate de adosamiento a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas preexistentes en parcelas colindantes toda vez que, de conformidad con la doctrina jurisprudencial, se entiende innecesaria la autorización del vecino en aquellos casos en los que este tiene previamente ejecutada una edificación adosada. No obstante lo anterior, se precisará en todo caso autorización del propietario afectado en aquellos casos en los que el adosamiento exceda de los lienzos de la edificación preexistente colindante. En estos casos la autorización se hará con referencia exclusivamente a la ampliación que se pretenda ejecutar.

2. Cuando el adosamiento se produzca a los linderos mediante un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea de dos parcelas colindantes, el proyecto deberá ser suscrito por los propietarios de las parcelas respectivas afectadas en las que se produce el adosamiento.

Artículo 6. Condiciones adicionales

Se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Deberá respetarse el resto de condiciones de la normativa urbanística vigente en relación con la nueva volumetría y condiciones estéticas.
- Los tramos de las paredes medianeras que queden descubiertos y no ocupados por la edificación colindante deberán enfoscarse o presentar un material de acabado acorde con el resto de la edificación.
- El adosamiento de las zonas vivideras solo podrá producirse en la zona de retranqueos establecida por la normativa para la edificación principal de uso vividero. Únicamente las edificaciones secundarias podrán ocupar el espacio de retranqueo a las alineaciones oficiales, en las condiciones establecidas en el artículo 9.4.2 de las vigentes Normas Subsidiarias, pag. 185 modificada con fecha 20 de Noviembre de 2.013

Artículo 7. Audiencia a los interesados

En todos aquellos supuestos descritos en los que no sea necesario la autorización del propietario colindante, en la tramitación de la licencia solicitada se le otorgará, no obstante, el oportuno trámite de audiencia para que, de conformidad con lo señalado en el artículo 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas, pueda tener acceso al expediente y formular las alegaciones que estime por conveniente, con carácter previo a la resolución del expediente de la licencia solicitada.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, una vez aprobada por el Pleno de la Corporación, entrará en vigor y será de aplicación a partir del día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

INFORME QUE EMITE EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SOTO DEL REAL RELATIVO A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ADOSAMIENTO A LINDEROS

Se tramita expediente para la aprobación de una Ordenanza Municipal en materia de ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ADOSAMIENTO A LINDEROS.

CONSIDERACIONES LEGALES

El Ayuntamiento es competente en la materia objeto de la disposición de acuerdo con lo establecido en el artículo 25. 2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, y en las disposiciones legales siguientes .

El Proyecto de Ordenanza se ajusta a las determinaciones legales y su contenido no supone infracción del Ordenamiento Jurídico.

Es competente para la aprobación de la presente Ordenanza el Pleno municipal al amparo de los artículos 29.4 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, 22,2 d) y 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el artículo 47.1 de la misma disposición legal, informándose favorablemente/o condicionada a la incorporación de determinadas recomendaciones o sugerencias la adecuación del mismo al ordenamiento jurídico vigente.

El procedimiento para la tramitación de la Ordenanza requiere la aprobación inicial por el Pleno, puesta en conocimiento de la misma a la Comunidad de Madrid, una vez adoptado se someterá el expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días naturales para la presentación de reclamaciones y sugerencias, resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro de plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En caso de que no se presenten ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Por cuanto antecede se informa favorablemente la misma formulándose la siguiente propuesta de Acuerdo para su aprobación plenaria/o la Junta de Gobierno Local, en los Municipios de régimen de gran población:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO: *Aprobar Inicialmente la Ordenanza*

SEGUNDO: Poner en conocimiento de la Comunidad de Madrid mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación conforme a lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

TERCERO.- Someter el Expediente a Información Pública y Audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el apartado anterior.

CUARTO: En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el presente acuerdo quedando facultado expresamente el Alcalde- Presidente para su publicación y ejecución.

Por su parte la Sra. Robles Montero del PP está de acuerdo en toda propuesta que reduzca los conflictos entre vecinos.

Finalmente por el Sr. Luna Barrado de C's entiende que todo lo que valla a reducir conflictos no es malo.

La Corporación por unanimidad aprueba dicha propuesta.

Y para que conste, y a petición de parte, expido el presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde, en Soto del Real.

Vº.Bº.