	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 1/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.

Fecha de aprobación por el pleno: 28/11/2003

Fecha y número de publicación en el B.O.C.M.: 03/02/2004 – Nº 28

Índice:

PREÁMBULO	1
OBJETO	2
DISPOSICIONES GENERALES	2
A) Regulación de las agrupaciones de conjunto en la zona 03, residencial unifamiliar.	2
B) Regulación de los patios abiertos y de manzana	4
Gráficos	5
DISPOSICIÓN FINAL.....	6
Disposición final	6

PREÁMBULO

Se desarrolla la presente ordenanza que fija los objetivos de las normas urbanísticas para las agrupaciones de conjunto de viviendas y patios, completando sus especificaciones y terminando de definir los conceptos. Tiene, pues, un fin de complemento de éstas y también limitador de ciertas interpretaciones, ante la carencia de definiciones completas y estipulaciones de las zonas de ordenanza y de las condiciones generales de la edificación, por lo que se hace necesario establecer ciertas limitaciones y concreciones que eviten futuros abusos.

Atendiendo a tal fin, esta ordenanza fijará los objetivos a conseguir con las condiciones aplicadas al diseño arquitectónico, que se establecen para los conjuntos de viviendas situadas en la norma zonal 0.3 (artículo 11.3) y para las condiciones de los patios de parcela y de manzana (artículo 5.6.11). Al mismo tiempo, se aclara la interpretación posible de las condiciones del artículo 4.4.2 de las normas urbanísticas respecto del concepto establecido en el mismo para la vivienda exterior, concepto que queda aclarado y completado con las determinaciones de la presente ordenanza, en concordancia con su objetivo.

Por ello, en los casos de contradicción o falta de encaje en la aplicación de las condiciones y parámetros que se definan en esta ordenanza, para con las condiciones morfológicas y topográficas de la parcela o solar, se remitirá a Estudio de Detalle, que materializará los objetivos establecidos en la presente ordenanza.


Mediante la aplicación de la ordenanza se pretende conseguir conjuntos de mayor calidad arquitectónica, sin dejar en lo posible fuera de ordenación los solares y parcelas del municipio. En esta ordenanza no sólo se garantiza la calidad del soleamiento, ventilación y vistas de las edificaciones y piezas habitables, sino que se garantiza también la accesibilidad de éstas al espacio exterior.

En el mencionado artículo 4.4.2 se vienen a regular las condiciones expresas de habitabilidad e higiene necesarias para la consideración de vividero en su aplicación al diseño arquitectónico.

Se plantea, por tanto, no una cuestión relativa al derecho urbanístico como la posible aplicación de los parámetros definidos en las Normas Subsidiarias.

A estos efectos y considerando vivienda exterior aquella que presenta plano de fachada a alineación a espacio de uso y dominio público, tal consideración ha de hacerse efectiva tal como viene establecida en las Normas Subsidiarias, sólo en el casco urbano existente. La aplicación de esta determinación en el resto de las normas zonales o zonas de ordenanza no se considera de aplicación posible, por cuanto la consideración de vivienda exterior se hace posible con independencia del uso y dominio de espacio al que presenten frente de fachada los espacios vivideros.

Tal situación queda evidenciada en las edificaciones retranqueadas. Por tanto, deben prevalecer las condiciones de soleamiento y ventilación correspondientes, que pueden garantizarse perfectamente desde

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 2/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

espacios de dominio privado, procurando que éstos tengan mejor calidad incluso que los públicos, mediante la regulación de los parámetros específicos de la ordenanza municipal.

En consecuencia, serán posibles los diseños arquitectónicos apoyados sobre estos espacios, que pueden tomar distintas categorías, como patios, entrantes en fachada, vías de acceso, etcétera, compatibles con las normas.

El espacio exterior figura en las normas urbanísticas con diferentes aplicaciones efectivas sin llegar a definirse, siendo incluso contradictorias; a los efectos de aplicación de esta ordenanza que completa las referidas normas, se considera espacio exterior el suelo libre de edificación, constituido, en general, por:

- Las vías y plazas públicas.
- Los espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres privados que cumplan las condiciones de las Normas Subsidiarias y que se regulan en la presente ordenanza.
- Los patios y entrantes en fachada que cumplan las condiciones de las Normas Subsidiarias y que se regulan en la presente ordenanza.
- Las vías internas que cumplan las condiciones de las Normas Subsidiarias y que se regulan en la presente ordenanza.

OBJETO

Por tanto, la ordenanza completará las condiciones y parámetros de las Normas Urbanísticas en las carencias detectadas, aclarando aquellos conceptos que entran en contradicción en ellas, y regulará la materialización de la edificación a través del diseño, bien organizando las vías de acceso privativas a los conjuntos de viviendas en la zona de 0.3 de vivienda unifamiliar, o bien, de los espacios interiores de los patios abiertos y de manzana, considerados ambos como espacio exterior. Igualmente, se limita las interpretaciones posibles aplicando los parámetros urbanísticos de las Normas Urbanísticas con el carácter más restrictivo.

DISPOSICIONES GENERALES

Por todo lo anteriormente relacionado se propone como texto de la ordenanza que complete y posibilite la aplicación de los preceptos establecidos en las normas el siguiente:


“Serán de aplicación para las ordenanzas que regulen las condiciones de diseño de la edificación en los ensanches establecidos en el planeamiento general las condiciones establecidas para la consideración de vivienda exterior, teniendo entendido que tales condiciones serán las definidas para el diseño arquitectónico y de implantación de las edificaciones que permitan establecer las distancias mínimas entre planos de fachada de edificaciones próximas que aseguren las condiciones de soleamiento y ventilación como exteriores.

Tales condiciones de distancia mínima entre fachadas de edificaciones próximas se fijarán según las distancias propuestas en las Normas Subsidiarias relacionadas con el ancho de viario mínimo establecido por éstas más los retranqueos a alineación que fije la ordenanza de aplicación en cada zona de ensanche y que se desarrollan en los apartados que se describen a continuación:

A) Regulación de las agrupaciones de conjunto en la zona 03, residencial unifamiliar.

Son estos casos de promoción única, con aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los que se regulan definiendo y organizando las fracciones individuales de edificación (unidad de construcción soportada sobre el suelo de uso privativo) de la propiedad común. Constituyen un solo edificio, ubicado en una sola parcela con frente, cuando menos a un espacio público y accesible para el tránsito de vehículos, y que se organizará dentro de la parcela según las regulaciones de la ordenanza.

En la aplicación de las condiciones de la presente ordenanza a las Unidades de Ejecución (UE) comprendidas en la zona 0.3, y sólo en el caso de que estas entren en contradicción con las determinaciones que las Normas Subsidiarias establezcan para las citadas Unidades, prevalecerán éstas sobre aquellas condiciones que impidan la materialización del aprovechamiento, aplicándose, no obstante, el resto en la medida de lo posible. Las condiciones de accesibilidad para garantizar la seguridad de las personas y los inmuebles serán obligatorias en cualquier caso.

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 3/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

Se tenderá a un aumento del espacio libre gracias a la agrupación de las viviendas y al aumento de las exigencias en cuanto a superficie de parcela, viarios y retranqueos. En este sentido, la ordenanza es más exigente en sus condiciones que las propias Normas Subsidiarias, evitando perjuicio a los colindantes al establecer mayores retranqueos en función de la posible máxima altura del edificio.

Se permiten aquellas vías interiores que resulten necesarias para dar acceso a las fracciones individuales de edificación, mediante la regulación de la distinta mínima entre líneas de fachada, que constituirán un espacio exterior a todos los efectos. Estas vías resolverán mediante el diseño las maniobras propias y necesarias de los vehículos.

Es, por tanto, preciso definir los frentes resultantes de las tipologías posibles ya recogidas en las Normas Subsidiarias, la distancia mínima entre planos de fachada y los retranqueos con otras promociones:

1. Frente resultante de las fracciones individuales de edificación.- Atendiendo a las tipologías se establecen los siguientes anchos de frentes privativos capaces de albergar las viviendas y sus retranqueos:

Vivienda aislada 12 metros (unidad de construcción de 6 metros y retranqueos de 3 metros).

Vivienda pareada 10,80 metros (unidad de construcción de 7,80 metros y retranqueo de 3 metros).

Vivienda en hilera 7 metros (unidad de construcción de 7 metros y retranqueo nulo).

2. Distancia entre líneas de fachada.- La dimensión mínima entre planos o líneas de fachada capaces de asegurar las condiciones de ventilación y asoleo como exteriores, se establece en 14 metros suma de las distancias mínimas correspondientes a los retranqueos y un ancho de acceso interior para rodadura de vehículos y personas de 8 metros. Este último ancho podrá reducirse, aunque nunca por debajo de los 6 metros, remitiéndose a un Estudio de Detalle.

3. Retranqueos.- El retranqueo de la unidad de construcción de una agrupación de conjunto con respecto al lindero de separación con la parcela colindante de distinta promoción o agrupación será de 3 metros, como mínimo, para la edificación de una planta, y de 4 metros para la edificación de dos plantas. Se prohíbe el adosamiento a los colindantes de distinta promoción expresados, cualquiera que sea la tipología.

4. Número máximo de viviendas.- La superficie total de la parcela o solar de la actuación de la agrupación de conjunto deberá tener una superficie mayor en un 10 por 100 al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de la parcela establecida para el grado correspondiente. La edificabilidad consignada en las Normas Subsidiarias se podrá materializar íntegramente en este número de viviendas.

En ningún caso, se permitirá superar el número de viviendas resultante de la aplicación de la condición anterior, ni siquiera mediante la aplicación de Estudio de Detalle.


5. Espacio libre común.- El espacio libre común tendrá una dimensión suficiente para poder inscribir un círculo de 20 metros de diámetro. Este tendrá un ancho, por lo menos, de 8 metros en contacto directo con el espacio público o con aquellas vías que puedan hacer efectiva su conexión con este espacio.

Fuera de este círculo pueden establecerse aparcamientos en superficie para como complemento de la dotación exigida para las viviendas, dotación que deberá estar resuelta dentro de cada una de ellas.

Los pasos y enlaces comunitarios que, en definitiva, constituyan sendas peatonales, tendrán el ancho mínimo de 2,25 metros; cuando el enlace o paso tenga una longitud mayor de 40 metros, su anchura será de 3,50 metros, según se establece en las Normas Subsidiarias para calles peatonales.

6. Condiciones estéticas.- Serán de aplicación las definidas en las Normas Subsidiarias. Las fracciones de edificación formarán un conjunto homogéneo dentro de un proyecto conjunto, considerando los elementos de cierre de éste, fachadas, cubierta, vallados, etcétera como elementos comunes sometidos a la Ley de la Propiedad Horizontal. A tales efectos, las agrupaciones constituirán un solo edificio. Esto quedará reflejado en los estatutos de la comunidad, en atención al siguiente párrafo.

Cualquier alteración arquitectónica de una de estas fracciones requerirá, previa licencia municipal, la autorización de la comunidad de vecinos y la elaboración de un proyecto que presente soluciones aplicables para todo el conjunto, que vendrá a ser obligatorias para cualquier ampliación posterior de otra fracción.

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 4/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

El mantenimiento de estas zonas correrá a cargo de la comunidad de propietarios, condición que, asimismo, quedará reflejada en sus estatutos.

Los materiales de las vías interiores serán los estipulados en las Normas Subsidiarias. Podrán cambiarse previa justificación en el proyecto correspondiente e informe de los servicios técnicos municipales.

Todas las vías, pasos y enlaces interiores harán manifiesto su carácter privativo con elementos físicos en sus encuentros con las públicas.

B) Regulación de los patios abiertos y de manzana

En este apartado se completará el artículo 5.6.11 con el dimensionamiento de los patios abiertos y de manzana, y que, atendiendo a éste, tendrán la consideración de espacio exterior.

Es de aplicación exclusivamente para el uso residencial.

1. Patio abierto en la línea de fachada.-Tendrán la misma consideración de espacio exterior los patios de parcela en la línea de fachada abiertos a espacio público y/o exterior en correspondencia con el artículo 5.6.10 entrantes en fachada. Para ello se regulan las siguientes dimensiones:

El frente "F" del patio y que está en contacto con el espacio exterior, será, al menos, de 6 metros o de una vez la altura máxima de la edificación (alero o cumbrera), como mínimo. La profundidad "P" será igual o menor a "1,5 F".

La medición de la altura se hará como indican las Normas Subsidiarias vigentes, considerando siempre el plano de fachada del patio más desfavorable (mayor altura).

2. Patio de manzana.- Según el artículo 5.6.11 tendrán la consideración de espacio exterior los patios de manzana cerrados que así se permitan en la correspondiente ordenanza. Por tanto, se establece la extensión de esta condición a los patios de manzana abiertos a espacios públicos y/o exteriores, con las siguientes limitaciones, que intentan recoger algunos patios ya existentes en el casco como son los correspondientes a la edificación de regiones devastadas:

a) Patios de manzana cerrados:

Corresponden exclusivamente a las zonas de casco y ensanche de casco. Con objeto de no restringir las condiciones de estos espacios, se aplicarán las determinaciones que al respecto marquen las Normas Subsidiarias en el caso de contradicción. Estos patios se resolverán siempre por Estudio de Detalle, con independencia de las condiciones que se dictan a continuación.

Los patios de manzana cerrados, en general, tendrán unas dimensiones libres entre planos de fachada interiores ("S" y "L") de tres veces la altura más desfavorable de éstos ("3H").

En los casos en que por las condiciones morfológicas del solar no permita el encaje de estas dimensiones o por tener distintas alturas los planos de fachada internos del patio, se podrá rebajar la condición anterior en uno de los lados hasta cumplir 1,50 metros de la altura más desfavorable ("1,5 H").

En este caso particular de patio cerrado se podrán autorizar viviendas que tengan sólo fachada a este espacio cuando tenga conexión con el espacio exterior público y aproximadamente a su misma cota. La comunicación del patio de manzana cerrado con el espacio público, que será por pasadizo o portón siempre en servicio para garantizar la accesibilidad, cumplirá cuando menos, las condiciones del artículo 5.6.12 de las Normas Subsidiarias.


b) Patios de manzana abiertos:

Estos patios se caracterizan por tener una o dos aberturas "P" en contacto con el espacio exterior y/o público.

Por extensión de las estipulaciones del punto anterior, estos patios tendrán la consideración de espacio exterior, para lo cual "P" no será nunca inferior a 5 metros y tendrá condiciones de accesibilidad rodada para vehículos.

El ancho de la abertura "P" podrá cubrirse siempre que pueda dejar acceso a un coche de bomberos, salvo que por la dimensión del fondo "L" permita la no exigencia de tal condición.

Se distinguen dos casos en función de las alturas de los planos de fachadas interiores:

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 5/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

- Caso 1.- Zona de casco 1 y 2.
- Caso 2.- Ensanche, resto de zonas.

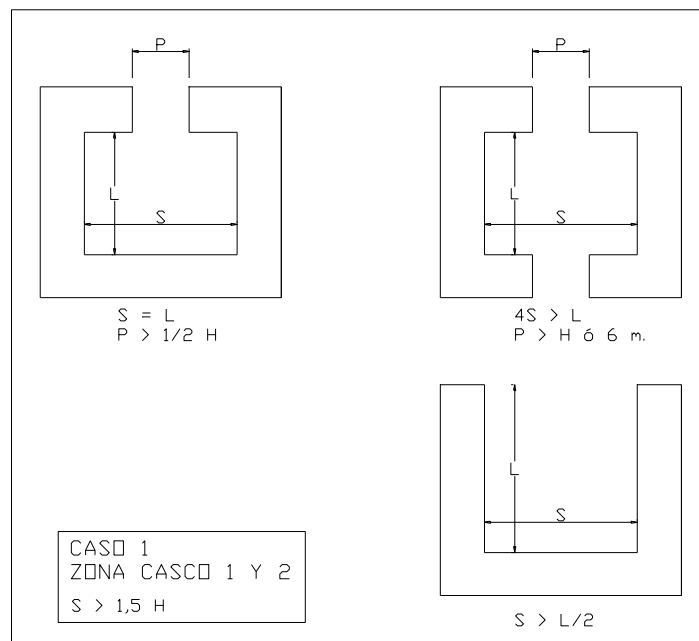
En el caso 1 se permitirá una sección no recta del patio, es decir, con una anchura “S” en planta baja y “S1” en el resto de las plantas, con justificación del fondo máximo por Estudio de Detalle y siempre que la planta baja no se dedique a locales viveros de uso residencial. La dimensión “S1” será mayor o igual a 6 metros. Sólo para el caso 1, correspondiente a patios abiertos a un solo frente, “P” cumplirá, cuando menos, las condiciones de la tabla del artículo 5.6.11 de las Normas Subsidiarias.


En estos dos casos anteriores a) y b) la medición de la altura se hará como en el punto 1 de patios abiertos. En general y para todas las clases de patios, la posible utilización y construcción sobre éstos se resolverá con aplicación de las condiciones de las Normas Subsidiarias, siempre que no entre en contradicción con el fin de esta ordenanza.

Cuando las condiciones morfológicas o topográficas del solar no se puedan materializar, el aprovechamiento se remitirá a Estudio de Detalle.

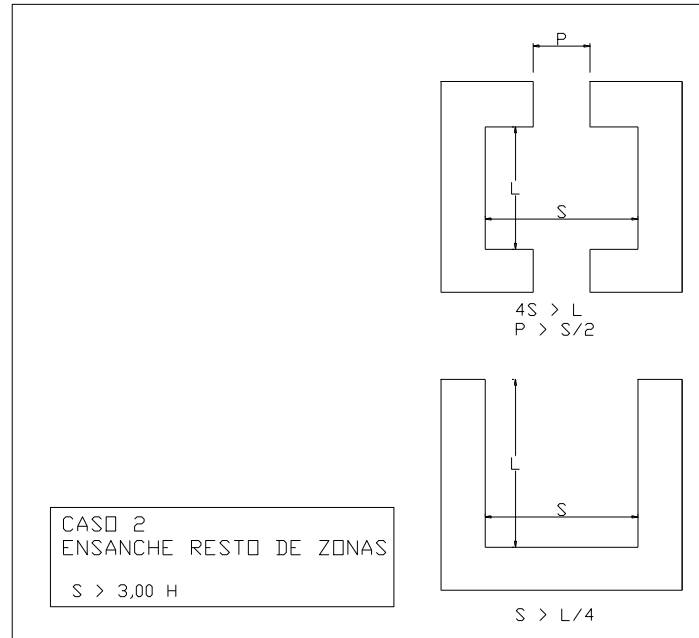
Gráficos

Caso 1. Zona de casco 1 y 2.



	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 21	Pág. 6/6
	ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES PARA GARANTIZAR EL ASOLEO Y VENTILACIÓN.	

Caso 2. Ensanche, resto de zonas



DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, que consta de ocho folios escritos a una sola cara y con la siguiente estructura:

- Preámbulo
- Objeto
- Disposiciones generales:
 - a) Regulación de las agrupaciones de conjunto en la zona 03, residencia unifamiliar:
 1. Frente resultante de las fracciones individuales de edificación.
 2. Distancia entre líneas de fachada.
 3. Retranqueos.
 4. Número máximo de viviendas.
 5. Espacio libre común.
 6. Condiciones estéticas.
 - b) Regulación de los patios abiertos y de manzana:
 1. Patio abierto en la línea de fachada.
 2. Patio de manzana:
 - a) Patios de manzana cerrados.
 - b) Patios de manzana abiertos.

Gráficos:

Caso 1.- Zona de casco 1 y 2.

Caso 2.- Ensanche resto de zonas.

Disposición final

Entrará en vigor una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y siempre que se haya remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la presente ordenanza, con carácter previo a la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quijorna, a 29 de enero de 2.004