	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 1/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL ÁMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL ÁMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.

Fecha de aprobación por el pleno: 13/09/2005

Fecha y número de publicación en el B.O.C.M.: 10/01/2006 - Nº 8.

MODIFICACIONES:

Fecha de aprobación por el pleno: 07/03/2006

Fecha y número de publicación en el B.O.C.M.: 01/06/2006 - Nº 129.


Índice:

EXPOSICION DE MOTIVOS	1
TITULO I	5
DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPITULO 1. OBJETO	5
Artículo 1º. Objeto de la ordenanza	5
Artículo 2º. Legislación aplicable	5
Artículo 3º. Obligaciones genéricas	6
CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE ORDENANZA	6
Artículo 4º. Ordenes de ejecución.....	6
Artículo 5º. Procedimiento de las Órdenes de ejecución	6
TITULO II: MOBILIARIO URBANO	6
Artículo 6º. Tipo de mobiliario urbano	6
Artículo 7º. Instalaciones.....	6
TITULO III: EXENCIÓN POR CONDICIONES DE ACCESO Y/O GEOMETRÍA:	7
Artículo 8º. Plazas de garaje.....	7
TITULO IV: ACLARACIÓN A LA NORMA 5.2.3 AGRUPACIÓN DE CONJUNTO	7
Artículo 9º. Normas aclaratorias	7
TITULO V: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CUBIERTAS	7
Artículo 10º.	7
TITULO VI: ACLARACIÓN DE LAS PREVISIONES DE PLAZAS GARAJE.....	8
Artículo 11º.	8
DISPOSICION DEROGATORIA	8
DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.....	8

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la presente ordenanza se persigue proceder a complementar una carencia detectada en el documento de las ordenanzas de las vigentes Normas Subsidiarias en el término municipal de Quijorna, que afecta a las diversas condiciones estéticas que resulta aconsejable exigir tanto en las instalaciones en zona pública como las ejecuciones de obra en propiedades particulares. Tras la aprobación de las Normas Subsidiarias, se han podido detectar algunas importantes dificultades en orden a su correcta aplicación por parte de los diferentes profesionales que, por razón de su especialidad, deben proceder a emitir los correspondientes informes y, por lo tanto, a su correcta su interpretación. En la utilización en el quehacer cotidiano de las Normas Subsidiarias se ha detectado en algunos casos la falta de precisión del articulado en determinados supuestos de hecho concretos, que provoca en ocasiones la existencia de distintas redacciones, que conduce a algunos errores, así como a advertir la existencia de contradicciones. La aplicación por parte de los técnicos municipales, que deben velar por su cumplimiento, supone un gran esfuerzo utilizándose criterios hasta ahora carentes de unificación.

Esto se traduce en una mala estética y ordenación de los volúmenes edificatorios, con implicaciones incluso de funcionalidad sobre todo en las necesidades de aparcamiento y en la formación y aspecto de las cubiertas de la edificación.

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 2/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

Es necesario unificar y aclarar criterios, pues la adaptación a la práctica diaria y la matización y concreción de algunos aspectos de estas Normas, evitará aplicaciones incorrectas, permitiendo aprovechar todas sus posibilidades.

Seguirán a esta ordenanza nuevas regulaciones ulteriores en la medida que sean necesarias, con objeto de facilitar la lectura de la Normativa Urbanística a los vecinos.

El objeto fundamental de esta ordenanza es regular unas medidas estéticas añadidas, consecuencia de las nuevas interpretaciones, aclaraciones, y complementos de funcionalidad que ahora aparecen. Por tanto no solo se aclaran conceptos, si no que se completan otros no mencionados, en la correspondiente zona de ordenanza.

Las interpretaciones de la presente nueva ordenanza no interfieren en la correcta aplicación de las Normas Subsidiarias que es la que se deduce de sus determinaciones.

Estas normas que se proponen no son más que aclaraciones, que en ningún caso suponen alteración del aprovechamiento urbanístico asignado. Más bien al contrario, permiten compatibilizar este, y hacerlo posible, con las medidas estéticas adoptadas.

La presente ordenanza tiene un carácter complementario de las disposiciones previstas en las Normas Subsidiarias vigentes, en los aspectos regulados que no aparecen en ningún caso contemplados en el planeamiento con rango de carácter general.

Por lo que respecta al amparo legal de las medidas que se incorporan a la presente ordenanza debe destacarse en todo caso lo previsto con carácter general en el artículo 32 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece las competencias que ostenta el Ayuntamiento para proceder a la redacción y aprobación de ordenanzas municipales que regulen las condiciones de edificación y construcción. Este amparo y justificación legal permite a la administración local competente proceder a dotarse de unas ordenanzas municipales con rango reglamentario que sirvan de necesario complemento a las Normas Subsidiarias, sin que en ningún momento puedan afectar a parámetros de los denominado estructurantes, sino a cuestiones estéticas e interpretativas que afecten a cuestiones meramente accesorias.

Las competencias que ostentan las corporaciones locales consagradas en los artículos 25, 26 y concordantes de la Ley 7/856 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, permiten al Ayuntamiento de Quijorna proceder a la aprobación de las presentes ordenanzas.

En las presentes ordenanzas se abordan los siguientes temas:

1. Condiciones generales.
2. Mobiliario urbano.
3. Exención por condiciones de acceso y/o geometría


Las mínimas dimensiones, geometría y accesibilidad de algunos solares del casco urbano, aconsejan flexibilizar la exigencia de plazas de garaje. Para compensar su falta y la creciente escasez de plazas de aparcamiento del municipio, se regulan en las Normas Subsidiarias en el apartado 5 condiciones de la ocupación bajo rasante para este uso en las parcelas en las que sí es posible su ubicación.

El art. 11.1.9 de aquellas contempla la posibilidad de eximir de plazas de garaje a los solares que cuenten con menos de 9 m. de fachada:

“Podrán eximirse de esta condición las edificaciones que se proyecten que cuenten con menos de 9,00 metros de fachada. Será el Ayuntamiento Pleno el que acuerde sobre la exención.”

4. Aclaración a la Norma 5.2.3 agrupación de conjunto.

Considerando que estas agrupaciones nacen para resolver problemas de frente en las parcelaciones con una ordenación que no menoscabe la calidad y procure una concentración de la edificación de forma que se libera mayor espacio libre. El art. 11.3.4 de la ordenanza 0.3 de las Normas Subsidiarias menciona expresamente estos conjuntos para la parcelación de 400 m² (grado 2º). La ordenanza citada establece para los tres grados el mismo uso de vivienda unifamiliar y concretamente para el 1 y 2 la Pareada y Agrupada en hilera; esta última

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 3/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

no contemplada en el grado 3º. Puesto que en el 1 no se contempla la aislada, parece que el permitir la agrupación no desvirtúa nunca su espíritu, puesto que precisamente se crearon para tipologías agrupadas en las que incide más el grado 1 que el 2.

El art. 4.4.1 incluye en el uso residencial para viviendas unifamiliares los conjuntos de vivienda, con carácter general. Es decir, para cualquier tipo de vivienda unifamiliar.

Para mayor abundamiento las condiciones de posición, que son las que en definitiva ordenan los edificios en las parcelas, son comunes a estos dos grados. Es decir, tienen iguales retranqueos, ordenándose de igual forma. Tampoco se diferencian usos para los grados. La similitud es grande, pero con un grado de edificabilidad mayor en el 1 por lo que es aconsejable su agrupación para liberar más espacio libre, tal y como ocurre en el 2. Por tanto, la sensación paisajística de mejora en este grado mediante la agrupación, se hace incluso más necesaria por su mayor edificabilidad.

Las condiciones que se establecen para la parcelación (frente, superficie...) se COMPLETAN con una precisión para el grado 2 (permitir agrupación de conjunto de acuerdo a la norma general 5.2.3), pero no se excluye concretamente utilizar estas para el grado 1, al que va ligado (el grado 2) en tantas otras determinaciones. El art. 11.3.4 no hace excepción expresa para alguno de los grados de la zona de ordenanza residencial.

Es más, en el uso Residencial art. 4.4, se considera como vivienda unifamiliar, los conjuntos de viviendas sobre parcela mancomunada.

El citado 5.2.3 considera parcela edificable la de conjuntos de viviendas CON CARÁCTER GENERAL. Y las normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación.

También el art. 5.6.1 (tipos edificatorios) define la edificación Agrupada (que es común a los grados 1 y 2) como adosada en hilera y a las concentradas por virtud de la norma 5.2.3.

Puesto que esta agrupación se creó buscando mayor calidad en la liberación de espacio libre, concentrando la edificación, y puesto que se contempla con carácter general en el municipio y para la categoría 1ª vivienda unifamiliar (art.4.4.1) es razonable hacerlo extensivo a otras parcelaciones siempre que de alguna manera este recogido en las Normas Subsidiarias para lo que es necesaria la interpretación al amparo del art. 1.8. lográndose, tal y como dice este art. Menor impacto paisajístico y mayor beneficio colectivo.

5. Condiciones estéticas de las cubiertas.


La regulación prevista en Normas, que fundamentalmente atiende a criterios estéticos, deja alguna imprecisión o contradicción en la Normativa vigente. Incluso las soluciones constructivas que se podrían hacer aplicándola literalmente, resta condiciones de buena habitabilidad, iluminación, comodidad, etc. a las habitaciones proyectadas. Tampoco contribuye a una mejor estética, ni respeta una determinada tradición constructiva en el municipio. No aporta ninguna solución que sea más acorde con la realidad social o constructiva del momento.

Aun siendo una cuestión estética la iluminación de cubiertas y las terrazas planas, analizaremos a continuación las dudas que sugieren las determinaciones de las NNSS en lo que respecta a estos dos aspectos.

El art 11.1.8 de la zona 1 casco antiguo establece las condiciones estéticas reguladas con carácter general. Se prohíben áticos y mansardas, primando la estética sobre la seguridad e higiene, (es decir sobre la habitabilidad), elementos que por otro lado son los que realmente mejor posibilitan el aprovechamiento de las cubiertas. No tiene sentido permitir el aprovechamiento bajo cubierta y no establecer los medios para que sea habitable y digna.

Estudiada la materialización del aprovechamiento en las condiciones determinadas por las NNSS, vemos que para una inclinación de 18º podemos agotar el fondo de 12 m siempre que la altura al alero sea inferior a los 6,9 m autorizados; la consecuencia es que el forjado de planta baja queda sin protección al situarse al mismo nivel que la acera pública y la planta baja no tiene la altura necesaria para el uso de comercio.

Los huecos inclinados de iluminación de cubierta quedarían en una zona de esta de altura libre inferior a 1,50 m, si queremos que su alfeizar este a 0,9m del suelo para garantizar las necesidades propias de vistas; es decir la iluminación y vistas se producen en una zona considerada por las NNSS como computable pero no habitable. De situarse estos huecos en las zonas de más de 1,5 m de altura se privaría al usuario de las

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 4/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

necesarias vistas inherentes al uso residencial. Pero además solo quedaría con la altura considerada habitable por las NNSS una franja de 2,70 m. de anchura.

Para inclinaciones de 25º y si la cara superior del forjado de piso de planta baja se sitúa 25 cm por encima del terreno, algo habitual para protegerse de las humedades o para adaptarse a ligeras pendientes de calles, el fondo máximo sería de 9,10 m, no pudiendo llegar a los 12 m autorizados en las NNSS. La altura libre máxima en planta de cubierta sería de 1,85m, menor de los 2,20 m de altura media exigidos en las NNSS para que esta sea considerada habitable.

Se está penalizando los usos comerciales y el aprovechamiento, lo que es un contrasentido, dejando espacios bajo cubierta aplastados, mas similares a los zulos que a espacios habitables.

Puesto que las cubiertas tienen fuertes limitaciones para materializar la edificabilidad y mantener las condiciones de habitabilidad del art 5.6.5, en virtud de primar las medidas de seguridad e higiene, se propone aplicar las inclinaciones de cubierta marcadas con carácter general en las NNSS y los elementos verticales de iluminación de estas, que a continuación se definen.

Hay contradicciones entre lo regulado con carácter general en el art. 5.6.5 (autorizando la cubierta plana) y el 11.3.8 de la zona de ordenanza 0.3. En este último la cubierta plana se entiende autorizada para edificaciones distintas de la principal, e igualmente se exigen tejas de color terrizo, iguales al casco, lo que no tiene sentido en una zona alejada de él, y que incluso esta cuajada actualmente de otras soluciones como la pizarra, por otro lado, autorizada en el municipio.

El 5.6.5 permite cubiertas planas para el uso industrial. Uso por otro lado autorizado en la zona 0.3. Volviendo al 11.3.8, este artículo establece las condiciones estéticas previstas en las normas con carácter general.

Si ubicamos un edificio industrial en la zona 0.3 cuyo uso está permitido, podría tener cubierta plana en virtud del art. 5.6.5. Pero en virtud del 11.3.8 no podría tenerla al ser este el edificio principal.

En consecuencia, es una contradicción permitir la cubierta plana para cierto uso (industrial) o para cierta edificación (secundaria) y no para otros usos y edificaciones que se encuentran en la misma zona de ordenanza.

Lo expresado en el art. 11.3.8, parece más bien un error, ya que donde encaja este texto es en la zona de casco antiguo, o incluso en la zona de ensanche.

El fin perseguido es de utilizar en una zona de ordenanza determinada, las condiciones estéticas que, aun siendo propias de otra, se asimilen a esta por sus características propias, de superficie de solar y entorno; es decir, si reúne las condiciones similares a la otra zona.

La práctica de concesión de licencias en el municipio, es decir la costumbre, incluso actualmente parece corroborarlo con los ejemplos de la clínica municipal, nuevo colegio, residencia de ancianos, polideportivo, depósito de agua... todos ellos con cubiertas planas en distintas zonas de ordenanza y en distintas épocas.


Es por estas medidas y por lograr un conjunto estéticamente aceptable, dentro de una estética tradicionalmente castellana, que se completan estos aspectos, autorizándose el uso de huecos verticales de iluminación, dentro de los "elementos" que recoge el art. 11.1.8 en su 4º párrafo.

"Los elementos de iluminación de los espacios bajo cubierta, deberán retranquearse, sobre la proyección horizontal....."

Igualmente, las cubiertas planas son técnicamente y estéticamente posibles y su implantación en zonas alejadas del casco no revisten problemas. El empleo de estas, aumentara la variedad de soluciones, siempre y cuando se ubiquen correctamente en las zonas de ordenanza. En ningún caso, de estas soluciones se desprende un aumento de la edificabilidad, marcada en las NNSS.

6. Condiciones de las plazas garaje.

La heterogénea parcelación existente en el casco urbano está dificultando la utilización de las plantas bajo rasante como aparcamiento. Interesa no obstante obtener el máximo de superficie para aparcamientos, dada

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 5/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

la notable escasez y colapso que ya empieza a notarse en el centro. Y que se vera agravado con la renovación de edificaciones que se está produciendo.

Indirectamente, las N.N.S.S tienen en cuenta, en lo posible, fórmulas para conseguirlo.

Así vemos como se permite ocupar con la rampa de acceso el retranqueo a fachada bajo rasante, según el art. 5.4.1. de las condiciones generales de la edificación. Puede entenderse que también se refiere a la circulación necesaria para el acceso y no solo a la rampa. (Esta también es circulación)

Aunque parece innecesaria esta ocupación ya que no hay retranqueo en la zona de casco, ni a fachada ni laterales y en algunos casos tampoco al lindero posterior. En estas condiciones parece claro que podría ocuparse para circulaciones, cuando menos en algún caso la totalidad de la parcela, es decir los figurados retranqueos.

Asimismo, la superficie bajo rasante que no computa edificabilidad según el art. 5.5.2. C de las condiciones generales, tampoco debe computar como ocupación.

El art. 5.5.3 define ocupación como la proyección de las líneas externas de la edificación, por lo que los patios interiores sobre rasante al quedar dentro de esos límites pueden ocuparse bajo rasante.

El art. 11.04 no hace computar la rampa de acceso bajo rasante fuera de los límites de la ocupación, sin señalar que zona de retranqueo es. Y deja abierta la posibilidad de definirlo en la zona de ordenanza.

7. área del entorno de la Iglesia y Casco Antiguo.

En algunas zonas no resulta menos importante garantizar la materialización del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (superficie y número de viviendas), en aquellos casos en que por razones de interés general, la parcela o solar tenga que ajustarse a otras alineaciones o posiciones especiales, incluso precisando bajar su altura. Esto ocurre en el AREA DEL ENTORNO DE LA IGLESIA, Zona 01 CASCO ANTIGUO. Puesto que ya las NNSS recogen la posibilidad en esta área de determinarse condiciones específicas de aprovechamiento y posición (art 11.1.5):

“Se determinarán condiciones específicas de aprovechamiento y posición para el entorno próximo de la Iglesia y el Ayuntamiento.”

Por otro lado, se mantiene la imagen externa de los solares edificados con tres alturas (art 11.1.5):

“No quedarán fuera de ordenación la edificación actual que tenga tres alturas, si bien, cualquier obra de sustitución llevará implícita la adecuación a la presente Normativa.”

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. OBJETO


Artículo 1º. Objeto de la ordenanza

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de las condiciones estéticas y constructivas de los espacios libres tanto públicos como privados, así como de las edificaciones, cualesquiera que sea su titularidad, existentes dentro del término municipal de Quijorna.

Artículo 2º. Legislación aplicable

1. Las disposiciones del presente título se basan en las disposiciones específicas de la Legislación Urbanística General, tanto de la Comunidad de Madrid, como estatal, así como en la Legislación de Régimen Local y en las Normas Sectoriales que resulten de aplicación.

2. El amparo legal de las medidas que se incorporan a la presente ordenanza se encuentra, con carácter general, en el contenido del artículo 32 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid,

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 6/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

que establece las competencias que ostenta el Ayuntamiento para proceder a la redacción y aprobación de ordenanzas municipales que regulen las condiciones de edificación y construcción.

Artículo 3º. Obligaciones genéricas

1. Todos los propietarios deberán mantener los terrenos y edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de conformidad con lo señalado en el artículo 168.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D.L. 1/92 de 26 de junio.
2. Las obligaciones contempladas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de las que se regulan detalladamente en el contenido de la presente ordenanza.

CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE ORDENANZA

Artículo 4º. Ordenes de ejecución

Las disposiciones contempladas en la presente ordenanza serán exigidas por parte del Ayuntamiento, en su condición de administración urbanística actuante mediante el instrumento de las ordenes de ejecución de conformidad con lo previsto en los artículos artículo 170 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, 181 y 182 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1.976, en relación con los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística aprobado por Real Decreto 2187/78 de 23 de junio.

Artículo 5º. Procedimiento de las Órdenes de ejecución

1. Una vez detectados los incumplimientos a las previsiones reguladas en la presente ordenanza, el Ayuntamiento otorgará el preceptivo trámite de audiencia al titular del terreno o de la edificación en su condición de interesado, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 84 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre.
2. Otorgado el preceptivo trámite de audiencia y atendiendo a las alegaciones vertidas por parte del interesado se procederá a dictar la oportuna orden de ejecución con indicación exacta de la actuación que deba acometerse, así como el plazo que se le concede para el comienzo de la misma, así como su duración máxima, con indicación expresa de que si no lo hiciere se llevará a cabo mediante ejecución subsidiaria en cumplimiento de lo previsto en el artículo 98 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre.
3. Verificado el incumplimiento del interesado por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento procederá a incoar expresamente expediente de ejecución subsidiaria llevando a cabo mediante los mecanismos de contratación pertinentes para cumplir con la orden de ejecución dictada.


TITULO II: MOBILIARIO URBANO

Artículo 6º. Tipo de mobiliario urbano

Los modelos normalizados de bancos, papeleras, farolas, juegos de niños, rejas, bolardos y banderas de señalización de calles, así como cualesquiera otros elementos integrantes del mobiliario urbano, serán exigidos por parte del Ayuntamiento mediante la adopción de los acuerdos que correspondan por parte de la Junta de Gobierno Local, pudiendo, en su caso, adoptar un modelo para todo el municipio o bien aprobar diferentes modelos en función de cada zona de ordenanza.

Artículo 7º. Instalaciones

- Las bajantes de pluviales tendrán que ser necesariamente interiores del edificio en todo el ámbito del término municipal, conectándose a la red de saneamiento, evitándose así roturas por vandalismo y mejorando estéticamente su visualización.
- Los armarios de instalaciones, agua, luz, etc.... se terminarán con tapa del mismo material y color de la zona de fachada donde se aloje y enrasada en su plano (de la zona de fachada correspondiente), dentro de la zona del casco.
- En el entorno de la Iglesia se utilizará granito sin pulir con un grueso mínimo de 12 cm., y despiece y montaje, regular; también se permite ladrillo visto, similar al de tejar, de color tierra o pardo en tonos claros

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 7/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

y 3 cm de espesor. En los suelos el granito podrá alternarse con franjas de adoquín de piedra natural en dibujos regulares.

- Especialmente en los pavimentos se prohíbe el terrazo, hormigón, y ladrillo en la zona de casco y ensanche. Los materiales serán de color claro (nunca verdes ni rojos ni colores fuertes o chillones), y de calidad contrastada. Estos serán de colores que asemejen los de las piedras naturales calizas, granitos, etc., y deberán tener el visto bueno de los servicios técnicos previamente. Para ello contarán con documento de idoneidad técnica. La terminación será sin cejas ni resaltos procurando que los elementos de servicios e instalaciones queden en su mismo plano. El pavimento no será deslizante.
- Los cubos de basura se alojarán en compartimentos con materiales y diseño específico, modelo adoptado tipo fijado por el Ayuntamiento de Quijorna.

TITULO III: EXENCIÓN POR CONDICIONES DE ACCESO Y/O GEOMETRÍA:

Artículo 8º. Plazas de garaje.

Se podrá autorizar en suelo urbano de ordenanza primera, casco antiguo, la reducción o exención de la obligación de mantener una plaza de garaje por vivienda a aquellos solares de geometría difícil, escasa superficie y también de acceso complicado por el ancho de calle o por su pendiente, o por cualquier otro factor que haga imposible un aprovechamiento racional del suelo. En estos casos también será la Junta de Gobierno Local, el órgano que acordará su exención, tras la petición del interesado debidamente justificada y siempre que cuente con los informes técnicos favorables para acceder a su solicitud.

TITULO IV: ACLARACIÓN A LA NORMA 5.2.3 AGRUPACIÓN DE CONJUNTO

Artículo 9º. Normas aclaratorias

Se permitirán agrupaciones de conjunto formadas por tipologías en hilera pareadas e incluso aisladas, salvo en los casos de parcela de gran superficie de la zona de ordenanza 3, residencial unifamiliar, grado 3º.

Por tanto, las agrupaciones de conjunto permitidas para el grado 2º se hacen extensivas al grado 1º, de la zona 0.3 de ordenanza, residencial unifamiliar, en virtud de las condiciones generales del art. 5.2.3.

TITULO V: CONDICIONES ESTETICAS DE LAS CUBIERTAS

Artículo 10º.

1.


- a) Elementos de iluminación: en zona de casco antiguo y ensanche de casco para los edificios no catalogados, se autoriza la iluminación de las cubiertas mediante pequeños huecos o elementos verticales practicados en ellas de 1,6 metros de ancho máximo y cuya cubrición se realice con planos inclinados de pendientes comprendidas entre 14 y 25º.

La posición de estos elementos será retranqueada de la fachada o plano exterior de la edificación 1,20 metros. Su punto más alto quedará por debajo de la cumbre del edificio.

En el resto de las zonas de ordenanza su composición será libre.

- b) Cubiertas: la pendiente de la cubierta será de 18 y 35 ° en el casco antiguo (permitiendo superar el límite de 25º) y entre 20 y 35º en la zona de ensanche de casco.
En las dos zonas se permiten pequeños elementos de cubierta o pequeños desarrollos de entre 14 y 35º que se consideren necesarios para la composición final de la cubierta.

2. Se autoriza la cubierta plana, según las determinaciones actuales de las normas Subsidiarias reguladas con carácter general, artículo 5.6.5, y en concreto para la zona 0.3 de vivienda unifamiliar grados segundo y tercero, siempre que la edificación sea retranqueada, de tipología aislada, plana en su totalidad, o pareada, siendo en este caso autorizable solo parte de la cubierta plana, y la parcela se mayor de 400 metros cuadrados, garantizando que no producen molestias de seguridad y vistas desde estas, a las colindantes. Los elementos separadores, en la topología pareada, por encima de la cubierta, se resolverán de manera natural y estética tal y como dice el artículo 5.6.6 evitándose los muros.

	AYUNTAMIENTO DE QUIJORNA	
	Ordenanza Municipal número: 36	Pág. 8/8
	ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS EN EL AMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE QUIJORNA.	

3. Se permite el uso de cubierta en el espacio bajo cubierta siempre que forma una finca registral con la planta inmediatamente inferior, siempre que sea en el casco antiguo.

También se autoriza en el área del entorno de la iglesia e instituciones, siempre y cuando resulte necesario para hacer efectivo el aprovechamiento autorizado al quedar el solar afectado de una rectificación municipal de sus alineaciones o de su altura máxima autorizada.

La rectificación municipal no podrá superar la envolvente exterior autorizada en Normas Subsidiarias.

TITULO VI: ACLARACIÓN DE LAS PREVISIONES DE PLAZAS GARAJE.

Artículo 11º.

Con la finalidad de paliar la escasez de dotaciones de plazas de aparcamiento, se permitirá, de manera excepcional y cuando la configuración de la parcela impida su racional utilización en las plazas de garaje, ocupar el 100 por 100 bajo rasante de la parcela en cuestión, solo en aquellos casos en que las áreas bajo rasante que excedan de la ocupación permitida por las Normas Subsidiarias se destinen a circulación.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango entren en contradicción con las previsiones establecidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.