

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

GRIÓN

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Conforme dispone el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo de modificación de la ordenanza urbanística de edificación E-2, relativa a los cerramientos de las parcelas del municipio de Griñón aprobado inicialmente por Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de mayo de 2010, una vez transcurrido el período de exposición pública, anunciado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 132, de fecha 4 de junio de 2010, sin que se hayan presentado alegaciones al mismo, se procede a la publicación íntegra del texto completo de la ordenanza citada, incluyendo la modificación aprobada, haciéndose constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista por el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN E2, RELATIVA A LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS

PREÁMBULO

La presente ordenanza se redacta dentro del marco de las competencias municipales y al amparo del artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento de aplicación en el municipio de Griñón son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en agosto de 1994. En el capítulo VII de las Normas Urbanísticas, sobre Condiciones Generales de Edificación, el artículo 7.82 regula las condiciones de los cerramientos de la siguiente forma:

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

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 metros de altura, coronados por un cerramiento diáfano (metálico, vegetal) de hasta 1 metro de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas eléctricas y de agua potable.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de 4 metros siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar) y que 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 (sin base opaca).”

En las citadas condiciones no se especifican una serie de extremos que deben precisarse para asegurar condiciones estéticas de los cerramientos. No se especifica la tipología del elemento diáfano a emplear sobre la base opaca, tampoco la anchura de las mochetas de separación entre los distintos paños del elemento diáfano, necesarios en muchos casos para la estabilidad del cerramiento. Por último, no se concreta la forma de medir la base opaca del cerramiento en calles inclinadas.

Otro aspecto de cierta importancia que se plantea tras la aplicación de esta normativa, es la regulación de las condiciones de los cerramientos en conjuntos homogéneos de carácter residencial unifamiliar, urbanizaciones ya consolidadas donde sería interesante regular, desde un punto de vista estético de conjunto, las condiciones de las posibles actuaciones sobre cerramientos ya existentes o sobre parcelas vacantes, a fin de conseguir la mejor solución de homogeneidad.

Por último, para mejorar las condiciones de privacidad entre colindantes sin perjuicio de las condiciones estéticas desde la vía pública, se propone que la altura de la base opaca pueda constituir la totalidad del cerramiento, únicamente para los cerramientos de separación de linderos entre propiedades y siempre que este cerramiento no supere la altura del situado a espacio público.

Por tanto, se redacta la presente ordenanza, dentro de las competencias municipales, a fin de matizar y completar las condiciones que para los cerramientos de las parcelas establece las normas vigentes.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.—El objeto de la presente ordenanza es regular, dentro del ámbito de la competencia municipal, las condiciones a que deben ajustarse los cerramientos definitivos de las parcelas a espacios públicos y entre linderos de parcelas privadas en el suelo urbano.

Art. 2. Definiciones.—Cerramiento de parcela al espacio público: el de separación entre una parcela privada y un viario o una zona verde pública. A efectos de esta ordenanza las condiciones de aplicación para este tipo de cerramientos es el mismo que para los cerramientos entre parcelas privadas y viarios o zonas verdes de carácter privado.

Cerramiento entre linderos: el que separa parcelas privadas en sus linderos laterales y de fondo (testereros).

Conjunto homogéneo: se entiende como el conjunto de tres o más viviendas de las mismas características que, como desarrollo de una manzana completa o un fragmento de la misma o un ámbito urbanístico, compone una unidad urbana independiente, y que visualmente se percibe como un conjunto unitario.

Art. 3. Características de los cerramientos de parcela.—Los cerramientos definitivos de parcela en el suelo urbano a espacio público se ejecutarán con materiales iguales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio, admitiéndose el ladrillo visto, el revestimiento monocapa y la piedra natural no pulida. Se admitirá, asimismo, la combinación de estos materiales.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca de 1,20 metros de altura, coronados por un cerramiento diáfano de hasta 1 metro de altura máxima, que podrá ser metálico o de celosía diáfana formada por piezas cerámicas. El grado de permeabilidad del elemento de coronación será tal que permita la visión a través de él en proyección ortogonal al menos en dos terceras partes de su superficie total. Se prohíbe expresamente el empleo de mallas de simple torsión o similares.

Se admiten los enrejados de lamas metálicas inclinadas, siempre que queden separadas y por tanto conformen un elemento diáfano. Se admiten los cerramientos superiores de chapa siempre que la misma reúna unas condiciones estéticas adecuadas en su composición y acabado, mediante el empleo de chapas perforadas, decorativas, enmarcadas en bastidores, etcétera. En el caso de enrejados de lamas inclinadas y chapas no será de aplicación la condición de las dos terceras partes de permeabilidad.

Los cerramientos entre linderos podrán ser en toda su altura de elementos diáfanos u opacos o formados por ambos elementos. Los elementos opacos serán de piedra o fábrica vista o revestida (en caso de fábrica de ladrillo o bloque para revestir), siendo los elementos diáfanos los regulados en los cerramientos al espacio público, exceptuándose el uso de chapas y admitiéndose el empleo de mallas de simple torsión o similares. En todo caso la altura total del cerramiento no superará los 2,20 metros, ni la altura del cerramiento a espacio público al que acometa el cerramiento.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de 6 metros, siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar) y que se documente la autorización del colindante. Excepcionalmente podrá superarse esta altura si la actividad deportiva a desarrollar así lo exigiese.

Cuando se ejecuten cerramientos a espacio público a calles con pendiente longitudinal, se banqueará el cerramiento de forma que la parte superior de cada tramo de cerramiento no diste más de 20 centímetros de la siguiente.

En todo cerramiento podrán ejecutarse mochetas de altura máxima 2,20 metros y de longitud máxima 0,75 metros. La separación mínima entre mochetas será de 3 metros o la existente entre la puerta de carruajes y la de personas para acceso a la parcela. La longitud total de las mochetas no superará el 25 por 100 del total del frente de parcela. Será obligatoria la ejecución de una mocheta, en el punto del cerramiento de fachada donde acomete el cerramiento entre linderos, si la parte opaca de este cerramiento alcanza una altura mayor de 1,20 metros en ese punto.

Art. 4. *Obras en los cerramientos de conjunto homogéneos.*—Las obras de reparación o modificación sobre los cerramientos existentes de parcelas a espacio público que formen parte de conjuntos homogéneos, así como las de nuevos cerramientos de parcelas vacantes de los mismos, se ejecutarán con las mismas características que los del resto de parcelas, pudiendo modificarse sus características únicamente en caso de que se solicite una actuación unitaria que comprenda la totalidad de las parcelas del conjunto homogéneo.

Art. 5. *Licencias.*—En los proyectos técnicos de construcción que se presenten para solicitud de licencia de obras, deberá definirse en planos los cerramientos a espacio libre y entre linderos, de forma que se defina con claridad la altura de la base opaca y del elemento diáfano en cada caso, así como los materiales a emplear. En calles con pendiente se presentará alzado completo del cerramiento, a fin de garantizar el cumplimiento de la altura del mismo según se establece en el artículo 3.

Art. 6. *Entrada en vigor y publicación.*—La entrada en vigor de la presente ordenanza será al día siguiente de la publicación de la misma. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento de la comunicación a la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Griñón, a 12 de julio de 2010.—El alcalde-presidente, José Ramón Navarro Blanco.

(03/30.010/10)