

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**130****VALDEMORILLO****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

Habiendo transcurrido el plazo de exposición al público, a efectos de reclamaciones, del acuerdo provisional adoptado por el Pleno en fecha 19 de septiembre de 2011, relativo a la ordenanza reguladora de las condiciones estéticas de los edificios y ambientes urbanos del municipio de Valdemorillo, lo cual fue objeto de anuncio que se insertó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 248, de 19 de octubre de 2011, sin que conste la presentación de reclamaciones frente al mismo, se considera automáticamente elevado a definitivo dicho acuerdo provisional, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a cuyo fin se publica a continuación, como anexo I, el texto definitivo de dicha ordenanza.

**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES****Art. nº 1.1 Preámbulo**

El fomento y defensa de la imagen urbana, tanto en lo que se refiere a los edificios y conjuntos sujetos a medidas de protección como al resto de la trama, corresponde al Ayuntamiento, por tanto, cualquier situación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

En los sectores de nueva Ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica, comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías), como del de espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

**Art. nº 1.2 Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que habrán de someterse tanto las edificaciones como la escena urbana, con el objeto de conservar la estética general del municipio y conservar su tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y rústico de la zona histórica del Casco Urbano de Valdemorillo.

**Art. nº 1.3 Ámbito de aplicación**

Queda sometida a las condiciones de esta Ordenanza toda obra de edificación que se realice en el suelo urbano afectado de la Ordenanza de Casco Antiguo del Planeamiento vigente en el término municipal de Valdemorillo.

**Art. nº 1.4 Conceptos**

Los conceptos que maneja esta Ordenanza son los recogidos en el título correspondiente a las NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN y las NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdemorillo de 1987.

**Art. nº 1.5 Interpretación**

En la interpretación de las normas urbanísticas sobre esta Ordenanza se habrá de estar a lo dispuesto con carácter genérico en la normativa urbanística local en vigor sobre el particular, entendiendo que para el caso presente deberán prevalecer como criterios aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

## CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN

**Art. nº 2.1. Visualización**

Se protegen con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta predominantemente las visualizaciones interiores del casco. Este supuesto contempla la visualización tanto de elementos concretos (hitos) como de áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

## CAPÍTULO 3. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANOS

**Art. nº 3.1. Urbanización especial**

El Ayuntamiento podrá declarar la urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier norma especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

## CAPÍTULO 4. FACHADAS

**Art. nº 4.1. Composición de fachadas**

Se buscará una armonización de las fachadas de los diferentes edificios creando ambientes homogéneos. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos de las fachadas habrán de mostrarse en consonancia con las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

Cuando la edificación nueva se encuentre contigua o franqueada por alguna edificación objeto de protección se habrá de adecuar la composición de la nueva fachada a las preexistentes protegidas, armonizando líneas de referencia compositivas, si procede o bien volúmenes, o bien cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) o bien todos lo anteriores si así se requiere. En todo caso, habrá de justificarse la solución adoptada en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación protegida, si su presencia y proximidad lo impusiese, para su aprobación.

Los huecos de las diferentes plantas habrán de componerse de forma conjunta.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Las plantas bajas buscarán un mayor peso dentro del conjunto limitando las zonas huecas en consonancia con la tipología de construcciones históricas, haciendo prevalecer, en la medida de lo posible y en consonancia con el uso, en estas plantas las zonas macizas. Las reformas de estas plantas, por tanto habrán de conservar la composición y materiales conforme a las características ambientales y arquitectónicas del edificio y del entorno, con una mayor intensidad en las áreas históricas más representativas del casco.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento de Valdemorillo podrá asumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados edificios públicos de importancia visual y estética, y asimismo podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia, en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Los edificios en hilera que formen parte de una misma promoción o tengan características similares deberán acomodar los elementos nuevos como rejas, toldos, porches, etc. a una estética común mediante acuerdos en su caso entre los propios vecinos o comunidad, con posterior aprobación de los SS.TT. municipales.

En las fachadas a calles, los vuelos de balcones y terrazas deberán quedar separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud de 70 cm. En fachadas interiores podrán adoptarse otras medidas siempre que se cumplan las condiciones requeridas de protección contra incendios.

En las edificaciones de uso residencial, todas las viviendas deberán contar con un espacio de uso tendadero, con protección de vistas. Dichas protecciones deberán armonizar con el entorno si dan fachada a espacio público (calle o espacio libre público). En todo caso, se prohíbe tender las ropas y otros enseres sobre las fachadas a calle de los edificios, pudiendo regularse mediante acuerdos de la comunidad en los patios comunes.

Se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, prohibiéndose los canalones por fachada salvo que se integren estéticamente en el edificio, debiéndose efectuar ocultadas en la mayor medida posible y con vertido directo a la red de recogida de aguas pluviales. Dicha canalización de pluviales será resuelta y asumida por la propiedad hasta su conexión con la red municipal.

Cuando canalones y montantes queden vistos por adecuación estética a la fachada deberán ser de materiales nobles tales como aluminio marrón, cobre o fundición tratando de limitar el uso de otros como el PVC.

Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio del Ayuntamiento constituyen una irregularidad estética o resulten impropios de su emplazamiento, justificando convenientemente su decisión con arreglo a las condiciones presentadas.

En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad, lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y las siguientes determinaciones:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de la altura mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.
- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cm., aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.
- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.
- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.
- La ubicación de los aparatos en los baños y aseos deben evitar el peligro de caída por huecos exteriores de niños por el efecto escalera de los mismos.

En las áreas que, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto, cuentan con regulación especial, la composición de fachadas se adaptará a dicha regulación, y en el resto la composición de fachadas se acomodará a lo dispuesto en esta Ordenanza.

#### **Art. nº 4.2. Materiales de fachadas**

En las fachadas a calle se utilizará preferentemente la piedra natural granítica de color grisáceo bien sea en sillería o en mampostería, preferentemente concertada o bien mediante el chapado con losas con un espesor preferente de 8 a 12 centímetros, con su cara vista según resulta del corte en la cantera o apomazado, o aplacados con losas serradas de piedra, siempre que su terminación no sea pulida. Se aconseja la utilización de este material en las plantas bajas o bien formando zócalos de protección de los edificios y marcando zonas frágiles como pueden ser las esquinas de los edificios tal y como se venía utilizando en los sistemas constructivos tradicionales.

Podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 centímetros, con su cara vista según resulta del corte en la cantera o apomazado, o aplacados con losas serradas de piedra, siempre que su terminación no sea pulida. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos o piedra natural, salvo aquellos tratamientos incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad o durabilidad.

También podrá utilizarse el ladrillo visto macizo de carácter rústico o de tejar, en los colores pardos o terrizos tradicionales de la zona, similar al de las edificaciones contiguas. No se permite el uso de ladrillos con acabados lacados en todo su frente, así como los tonos como el rojo pimentón u otros llamativos que pudiesen distorsionar en el entorno.

Se admiten fachadas revocadas con enfoscado fratasado, u otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, blancos, rojizos, ocreos o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito el que se ubiquen.

No se podrán dejar fachadas terminadas en revoco basto, tipo tirolesa, ladrillo o bloques de tipo tosco, sin la aplicación posterior de algún tipo de revestimiento de acabado, ni tampoco con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pinturas en ellos.

Los locales que queden sin acondicionar deberán permanecer cerrados con un acabado similar al del resto de la fachada.

No se permitirá la terminación de muros con ladrillo tosco sin revestir y, en general, todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en carpinterías, barandillas, rejas y demás elementos exteriores de composición de fachada.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados en todos los casos con alguno de los materiales indicados para las fachadas. Pudiendo recercarse mediante zonas de piedra natural.

Se procurará la incorporación a las fachadas de elementos antiguos tales como rejas, balcones, etc.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas, en particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos (incluido el gres), chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón, ladrillos con coloración no uniforme o pintura de color llamativo, que produzcan efecto distorsionante en el ambiente urbano de la zona afectada por esta Ordenanza.

#### **Art. nº 4.3. Huecos de fachadas**

Las puertas de acceso a los edificios y de garaje, deberán acomodarse compositivamente con los demás huecos del edificio. Los huecos de acceso a garaje, estarán comprendidos entre una dimensión (horizontal) máxima de 3,50 m. y una mínima de 2,75 m.

No se permitirán las puertas de acceso (a parcela, edificación o garaje) que en planta baja, abriendo hacia la calle que sobrepasen la alineación oficial exterior, invadiendo el espacio público. Así mismo, en el caso de puertas correderas, éstas deslizarán en el interior de la parcela privada, no pudiendo invadir en ningún caso el espacio público.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores, en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de PVC, hierro, aluminio, o similares, pintados anodizados o lacados, quedando prohibido el uso de perfiles de aluminio y de acero inoxidable en su color natural, así como todos aquellos materiales de carpintería no acordes con las condiciones estéticas de la presente Ordenanza. Se prohíbe expresamente el color blanco en las carpinterías, puertas, contraventanas, etc.

#### **Art. nº 4.4. Balcones**

Los balcones serán de estructura independiente de cerrajería y se pintarán de color negro o color oscuro, preferentemente del primero. La cerrajería de los balcones deberá respetar la tipología tradicional, quedando prohibidas las balaustradas a base de elementos prefabricados de hormigón, o de piezas de piedra natural o artificial que pudieran distorsionar el ambiente urbano en el que se enmarcan. No se permitirán, salvo justificación, balcones corridos, limitándose a un balcón por hueco.

No se permitirá la instalación de balcones a una altura inferior a 3,25 m. medidos desde la rasante de la acera y su saliente preferentemente no volará más de 0,40 m. de ancho máximo medidos a partir del paramento de fachada.

### **CAPÍTULO 5. MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO**

#### **Art. nº 5.1. Medianerías**

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que, si quedasen visibles desde espacio público, su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque, o a espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Si quedasen al descubierto con carácter temporal, por razón de obras u otros de parcelas colindantes, éstas solo podrán permanecer de esta forma como máximo seis meses. Transcurrido este tiempo, correrá de cuenta del propietario del solar que tapaba las mismas, el revoco de éstas conforme a las condiciones establecidas en esta ordenanza.

Cuando por diferencia de alturas definitivas o retranqueos entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser decoradas, por cuenta y cargo de los propietarios de terrenos o edificaciones, preferentemente como fachadas nobles, siendo los SSTT municipales los que en cada caso valoren su tratamiento final a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la obtención de la oportuna Licencia municipal.

En las viviendas en hilera se establecerá una solución particular para las viviendas de remate en esquina particularizando especialmente si confluyen a dos calles.

## CAPÍTULO 6. MODIFICACIÓN DE FACHADAS

**Art. nº 6. 1. Modificación de fachadas**

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Dicha modificación habrá de venir avalada por un proyecto técnico, firmado por un técnico competente, justificativo de la calidad estética de la misma.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

La instalación de elementos acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, toldos, rejas, antenas, dobles ventanas, etc.) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente ordenanza.

Previo a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de copropietarios del conjunto edificativo y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de tales elementos en el resto de las propiedades (viviendas o locales) se efectuará con idénticas características de morfología, material, color, etc., que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o de un nuevo acabado distinto del original, deberá realizarse simultáneamente en todos los elementos o paramentos de la edificación que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y cargo del conjunto de propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación.

La autorización de modificaciones en la fachada, puede venir condicionada, según la entidad de la misma, a que se realice la retirada de elementos de instalaciones aéreas tales como cableados, etc. siguiendo las consideraciones de las empresas suministradoras afectadas.

**Art. nº 6.2. Mantenimiento y conservación**

Si por motivos de mantenimiento y conservación se realizasen sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existieran, deberán, con carácter general, reproducirse con exactitud aquellos elementos que se sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales en la medida de lo posible. Cualquier alteración de los mismos ha de quedar igualmente justificada pudiendo, según el caso, también vincular futuras intervenciones.

Si en el conjunto edificatorio considerado ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos preexistentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará preferentemente con la mayoría de las existentes (sean originales o no), o bien asemejándose al original o siendo la más adecuada al entorno, y siempre cumpliendo con la presente normativa.

**Art. nº 6.3. Modificación o renovación de carpintería y cerrajería**

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener en el máximo grado posible a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación. Cualquier alteración de los mismos ha de quedar igualmente justificada pudiendo, según el caso, también vincular futuras intervenciones.

**Art. nº 6.4. Instalaciones en fachadas**

Los aparatos de climatización se instalarán preferentemente en patios interiores liberando las fachadas a calle. Sólo se autorizarán en los casos en los que se justifique la imposibilidad de instalación hacia el interior y podrán exigirse, las condiciones de ubicación y estética que se consideren pertinentes, tales como la disposición conjunta de aparatos o el alojamiento de los mismos en cajas ventiladas. En todo caso, no se permite el vertido de las aguas de condensación a la calle. Habrá de justificarse, igualmente, el cumplimiento de las condiciones de protección frente al ruido de los aparatos.

En obra nueva se habrá de prever la ubicación de los aparatos de esta instalación disponiendo en proyecto del cálculo de su preinstalación. La ubicación posterior de estos estará vinculada a lo dispuesto en el proyecto y sólo justificadamente podrá variarse para alcanzar mejores objetivos estéticos y/o funcionales en su caso.

La disposición de elementos relativos a otras energías alternativas tales como Energía Solar, Eólica, etc... se realizará con carácter preferente en fachadas y faldones de cubierta interiores prote-

gidos de las vistas. Otras disposiciones habrán de quedar convenientemente justificadas y en tal caso habrá de buscarse la atenuación del impacto visual de las mismas.

## CAPÍTULO 7. CIERRE DE TERRAZAS Y PORCHES

### Art. nº 7.1. Cierre de terrazas y porches

El Ayuntamiento para autorizar el cierre de terrazas y porches deberá aprobar un proyecto conjunto de cierre que será de aplicación a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito del proyecto aprobado. Se deberá realizar un proyecto unitario, común para todos los elementos, y la aprobación del mismo, si procede, vinculará a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito de dicho proyecto.

El proyecto unitario de cierre de terrazas o porches podrá ser elaborado a instancia de parte, requiriendo la aprobación previa de las comunidades de propietarios afectados, lo que se acreditará documentalmente en el proyecto. Si la Comunidad de Propietarios no acepta las condiciones propuestas a instancia de parte, deberá justificar su decisión y podrá, en todo caso, proponer otras diferentes. La solución adoptada, en su caso, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

El ámbito del proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches será determinado por el Ayuntamiento previamente a su redacción.

Si, como consecuencia del cierre, la incorporación de la antigua terraza o porche al resto de los espacios de algunas viviendas o locales comportara la modificación de elementos estructurales del edificio, de las instalaciones comunes, o de aquellas otras que, no siendo comunes, afecten o comprometan al funcionamiento global del edificio, será necesario solicitar la correspondiente licencia de reforma, mediante la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de acuerdo con lo que la Normativa Urbanística en vigor señale para esta clase de obras.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches para el ámbito previamente determinado, podrán concederse, en su caso, previa solicitud de parte, licencias individualizadas para el cierre de terrazas o porches de cada una de las viviendas o locales incluidos en él.

También se puede aprobar el acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio en los casos de edificios en los que ya se encuentre acristalada una parte del mismo. Entendiendo por edificio también el conjunto de edificaciones semejantes, en hilera, por ejemplo. En tal caso, los acristalamientos preferentemente serán de las mismas características y diseño de los ya instalados, siendo necesaria la solicitud de la correspondiente licencia para su instalación.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético o de ornato público, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en proyecto alguno. En aquellos edificios en que se hubieran realizado cerramientos parciales que perjudiquen la estética del edificio, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de la fachada mediante su diseño unitario.

En el cierre de terrazas o porches, únicamente se podrán emplear materiales ligeros, montados sobre estructuras de carpintería, con objeto de reducir al máximo las sobrecargas y de no modificar la composición de masas de las fachadas afectadas. No se admitirá en este caso, el empleo de cualquier tipo de fábrica, entendiéndose por tal toda construcción hecha con piedra, ladrillo, hormigón y, en general, materiales pétreos.

En los proyectos de cierre de terrazas o porches se tenderá a emplear los mismos materiales, colores y texturas que los existentes antes del cierre. La utilización de otros materiales, colores o texturas deberá ser adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.

Se prohíbe expresamente la sustitución de los antepechos de fábrica que pudieran existir en las terrazas o porches a cerrar antes del proyecto conjunto del cierre, excepto en aquellos casos justificados en los que, previo dictamen del Ayuntamiento se demuestre conveniente la sustitución para mejorar la calidad estética o ambiental del edificio.

Cuando el proyecto conjunto no contemple el cierre completo de todas las terrazas o porches de la edificación, y se mantengan en su situación primitiva, visible desde las vías o espacios públicos o comunitarios, alguno de los huecos que vierten sobre las terrazas o porches, excluidas del cierre, la modulación del cierre proyectado deberá integrar y armonizar con la de esos huecos preexistentes que se conservan. En casos debidamente justificados a juicio de los SS.TT. municipales, podrá sustituirse la carpintería de estos huecos con objeto de acomodarla a la misma modulación que la del cerramiento de terrazas o porches proyectado.

En aquellas partes de la fachada que pierdan su condición de tal, como consecuencia del cierre de terrazas o porches, no se permitirá la modificación del ancho de los huecos que existan antes del proyecto conjunto del cierre, aunque podría modificarse su altura incluso hasta la total desaparición de dinteles y antepechos siempre que tales modificaciones estén recogidas en un proyecto de reforma para todo el edificio, ajustado a la ordenanza y a la normativa urbanística en vigor, redactado por técnico competente y provisto del correspondiente visado colegial, que será en su caso aprobado por el Ayuntamiento.

Se prohíben expresamente el acristalamiento de terrazas a las que den cocinas o aseos y que por causa de dicho cerramiento queden con la ventilación comprometida. Se podrá autorizar si la misma se resuelve mediante otros huecos o soluciones conformes a la normativa en vigor.

Para el resto de condiciones estéticas no reguladas expresamente por esta Ordenanza regirán las que se recogen en la correspondiente normativa en vigor.

#### CAPÍTULO 8. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

##### Art. nº 8.1. Respecto a alineación oficial exterior

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 m., medida que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 m., la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

##### Art. nº 8.2. Altura

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

#### CAPÍTULO 9. MARQUESINAS, TOLDOS, REJAS Y PERSIANAS

##### Art. nº 9.1. Marquesinas

La distancia a medianería de la marquesina será igual al vuelo de la misma. La altura mínima libre desde la rasante será de 3 metros y su vuelo no excederá de 0,60 metros. No podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre, no sobrepasando la cota del forjado del primer piso.

##### Art. nº 9.2. Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros. No podrá sobrepasar los 2,00 metros de vuelo, siempre que no supere el 50% de la anchura de la acera.

##### Art. nº 9.3. Rejas

Se podrá autorizar el cerramiento con rejas de terrazas y ventanas, escaparates y puertas en los edificios. Deberán de sujetarse a las siguientes disposiciones:

- Deberán ser preferentemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldados con tratamiento final de pintura, siempre en tonos oscuros, o de perfiles de aluminio o acero inoxidable, no en su color ni con brillo.
- En la terraza el cerramiento se efectuará en el interior de la misma y adosada al muro exterior de la vivienda.
- En ventanas el cerramiento se hará según diseño que impida la escalada sin la existencia de elementos horizontales y adosada a haces con la alineación de fachada.

Los elementos de cerrajería en escaparates y puertas de locales comerciales se ajustarán a las disposiciones que siguen:

- En planta baja, se realizará según diseño que impida la escalada e irá adosado al muro de cierre a haces de la alineación de fachada sin elemento horizontal alguno.
- En los pisos superiores, en aquellos casos en que sea claramente necesario por motivos de protección, se podrá permitir la instalación de rejas y estas deberán observar las condiciones impuestas en esta Ordenanza.

#### CAPÍTULO 10. PUBLICIDAD EXTERIOR. MUESTRAS Y BANDERINES

##### Art. nº 10.1. Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Se ajustarán a las siguientes características:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- Se prohíben los anuncios luminosos, con iluminación desde el interior a través de la placa anunciante, transparente o translúcida.
- En planta baja se podrán instalar muestras publicitarias contenidas en los huecos existentes en fachada y sin sobresalir del plano de la misma, con un ancho máximo de 0,40 m. Aquellos que dispongan de iluminación cenital propia, además de cumplir con la normativa técnica de la instalación eléctrica y las condiciones anteriores, se instalarán de forma que la parte inferior de la muestra tenga una altura mínima respecto de la acera de 2,20 m. y las partes sometidas a tensión de 2,50 m.

Asimismo se permite resolver la publicidad con rótulos realizados con letra suelta en relieve, que disponga de iluminación indirecta, ajustándose las condiciones de instalación a las definidas en estas normas.

- d) No se permiten las muestras colocadas sobre los frentes de las marquesinas, vuelos, etc.
- e) Se autoriza la colocación de placas que con unas dimensiones máximas de 0,25 x 0,25 m. y 2 cm. de espesor se sitúen en las jambas.
- f) Las muestras colocadas en plantas de pisos de los edificios de uso distinto del residencial, dispondrán de un ancho total inferior a 0,40 m., se instalarán adosadas a los antepechos de los huecos sin reducir su superficie y su longitud coincidirá con el ancho de éstos.  
No se permite la instalación de muestras correspondientes a las actividades incluidas en el uso de vivienda.
- g) En la cubierta de los edificios no se autoriza la instalación de elementos de publicidad exterior luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial. Se admiten sin embargo, en áreas y edificios no residenciales, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 m. y debiendo estar ejecutada con letra suelta.
- h) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

#### Art. nº 10.2. Banderines

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada. Se ajustarán a las siguientes características y condiciones:

- a) Cuando se resuelvan como continuación de las muestras paralelas al plano de la fachada, serán del mismo material y de idénticas soluciones decorativas y de iluminación.  
El saliente máximo coincidirá con dos veces el ancho de la muestra o como máximo el vuelo de la planta inmediata superior, si existiese, con una medida máxima de 0,80 m. en este caso, y siempre sin invadir la calzada. La altura mínima de estos será de 2,50 m.
- b) Cuando se trate de banderines aislados, se situarán necesariamente sobre la fachada de la actividad a la que correspondan y sus características se adaptarán a las definidas en el apartado anterior.
- c) No se autoriza la instalación de elementos publicitarios luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial, excepto en el caso de actividades tales como farmacias, parafarmacias, etc., relacionadas con un uso asistencial.
- d) La parte inferior de los banderines y de los elementos sometidos a tensión se ajustará a lo establecido para las muestras.
- e) En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,40 m. En estas áreas los banderines se podrán instalar luminosos, intermitentes, móviles, etc.
- f) En la zona correspondiente a la almendra central del casco urbano, todos los carteles comerciales que se instalen en las fachadas de los negocios, deberán ajustarse al formato facilitado por el Ayuntamiento, en el que se regulan características tales color, tamaño y formato de letra, superficie del cartel, etc.

#### Art. nº 10.3. Otros elementos publicitarios

Se regirán por la Ordenanza Municipal específica sobre esta materia.

### CAPÍTULO 11. CUBIERTAS

#### Art. nº 11.1. Cubiertas

Las cubiertas se ajustarán a los parámetros contenidos dentro de la Ordenanza de Casco Antiguo.

Por tanto, en Casco Antiguo y dadas las características climatológicas, estéticas e históricas del Municipio, las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 35º, no permitiéndose cuerpos que sobrepasen el faldón, más que los permitidos expresamente por las NN.SS., tales como chimeneas, cajas de escalera, etc. Sin embargo, se permite la existencia de un máximo del 50% de la superficie de cubierta plana para la instalación de elementos de servicio del edificio (aire acondicionado, placas solares).

Se dispondrán canalones y bajantes exteriores o interiores, teniéndose en cuenta lo establecido en la presente Ordenanza para las fachadas.

El material de cubrición podrá ser teja curva árabe o teja mixta o pizarra, excepcionalmente, a criterio de los SS.TT. podrán admitirse soluciones de cubierta ligera en edificios de carácter público o industrial u otros materiales como zinc o cobre. A este respecto, se recomienda el recurso a aquellos autóctonos empleados tradicionalmente, por criterio de homogeneidad.



**Art. nº 11.2. Sistemas de captación de energía solar en cubiertas**

Tales sistemas deberán situarse en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano y de su rasante, armonizando con la composición del conjunto, siempre cumpliendo con las determinaciones reglamentarias propias de la instalación y con toda aquella Normativa Técnica que fuese de obligado cumplimiento.

## CAPÍTULO 12. CERRAMIENTOS

**Art. nº 12.1. Cerramientos de frente de parcela**

Todos los solares que no se encuentren edificados deberán cercarse con cerramientos permanentes. En casco urbano este cerramiento deberá realizarse con muro opaco de 2,00 m. de altura con piedra natural de granito (fabrica o aplacado con las mismas características de fachada).

En urbanizaciones este cerramiento deberá ajustarse a lo especificado en las OO.MM.

La altura del cerramiento se medirá verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde la rasante natural del terreno en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirá en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si fuese necesario para tal fin, siguiendo las consideraciones contenidas en la Ordenanza.

El cerramiento deberá situarse sobre la alineación oficial.

En casos de derribo, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse las vallas de obras.

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,00 m.

En edificación aislada, en hilera, o en bloque abierto, con jardín privado, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,00 m.
- Mediante soluciones diáfanos de 2,00 m. de altura total.
- Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible, que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 m., ni rebasen una altura de 2,00 m. solo en edificios de vivienda colectiva.

En edificación aislada, en suelo urbano, los cerramientos de parcela que no den frente a vías, espacios libres públicos o jardines comunitarios, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 1,00 m. de altura máxima con independencia de su longitud.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los solares sin edificar se deberán cerrar en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, haciendo coincidir la cara exterior del cerramiento con la alineación oficial. Los cerramientos que den a espacio público exterior, serán de análogos características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente en este mismo artículo.

Las puertas de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 6'00 m. en una o más hojas, sin dintel, pudiendo ser opacas en toda su superficie. Serán correderas por el interior de la parcela, o abrirán hacia el espacio interior de la propia parcela.

En el caso de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m. y una altura igual a 2'00 m., pudiendo ser opacas en toda su superficie. Las puertas abrirán hacia el espacio interior de la propia parcela.

**Art. nº 12.2. Cerramientos en linderos laterales**

Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de los solares, podrán ser continuación del colocado en su frente, pero también podrán no disponer de zócalo opaco o formarse, incluso, a base de setos o pantallas constituidas por elementos vegetales exclusivamente, en cuyo caso no tendrán una altura superior a 2,50 m. Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a 2'00 m.

**Art. nº 12.3. Cerramientos en parcelas sin edificar**

Las parcelas sin edificar no se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, debiendo ser este de iguales condiciones geométricas y materiales que las determinadas en el primer artículo de este Capítulo en aquellos casos en que dicho cerramiento constituya fachada a espacio público exterior.

### CAPÍTULO 13. TERRAZAS Y VELADORES EN ESPACIOS O VÍAS PÚBLICOS/AS Y QUIOSCOS DE HOSTELERÍA

#### Art. nº 13.1. Terrazas y veladores en espacios o vías públicos/as y quioscos de hostelería

El Ayuntamiento determinará el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los elementos de mobiliario que integren las terrazas y veladores en espacios o vías públicos/as y los quioscos de hostelería, impidiendo la colocación de elementos que no se ajusten a los criterios de estética de la presente Ordenanza. Debiendo estarse, por lo demás, a la ordenación y regulación específica de carácter local relativa a dichas terrazas, veladores y quioscos de hostelería instaladas/os en espacios o vías públicas/os.

### CAPÍTULO 14. OTROS ELEMENTOS VISIBLES

#### Art. nº 14.1. General

El Ayuntamiento determinará el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los quioscos, tenderetes, bancos, farolas, puestos ambulantes, etc., y en general del mobiliario urbano, impidiendo la colocación de buzones, cabinas telefónicas, postes de señales, semáforos, etc. que constituyen obstáculos en las aceras y sendas peatonales, y proponiendo, en su caso la tipología a seguir para la instalación de este mobiliario.

#### Art. nº 14.2. Rellenos de tierras en parcelas

No se permite realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela con una altura superior a 1,00 m medido desde la rasante natural del terreno. En el caso de que por presentar una topografía irregular, fuese preciso realizar rellenos de mayor altura, se deberá justificar convenientemente y autorizar expresamente; en tal caso, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima de 30º a partir del nivel del rellano en el lindero, a menos que se trate de terreno natural. Se podrá banquear por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como frontones o muros de contención, que no podrán sobrepasarla.

### CAPÍTULO 15. MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO URBANO

#### Art. nº 15.1. Mejora de Viario Urbano

Se podrán señalar itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles peatonales, o en calle de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos "ad hoc" para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente en las escolares.

Será recomendable plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie entre cada 5 o 6 plazas en batería, o cada 2 o 3 plazas en línea, con alcorques y protecciones adecuadas. Se reservarán las plazas de aparcamiento para minusválidos en número y dimensión que determina la Normativa en vigor referente a Accesibilidad. Se señalarán, en su caso, espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

Las paradas de autobuses dispondrán de marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. La acera donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m., o se ampliará hasta alcanzarlos en una longitud mínima de 10,00 m., rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso. Todo ello con carácter orientativo.

Se señalarán los pasos peatonales, y se mantendrán en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

### CAPÍTULO 16. DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES

#### Art. nº 16.1 Diseño de Parques y Jardines

Se procurará que en el diseño de jardines, parques y plazas públicas se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se procurará investigar un sistema puntual o por zonas pequeñas de irrigación local de parques, fuentes y jardines que utilice los recursos acuíferos de los altos niveles freáticos del subsuelo de la ciudad. En los espacios urbanos a crear, se podrá exigir un sistema local de conducciones paralelas de agua para el riego urbano, según las condiciones que reúna el lugar.

Las áreas de solar libres de edificación o aparcamiento de vehículos estarán ajardinadas en una superficie de al menos el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gas-



tos de agua innecesarios. A tal efecto, se exigirá que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

En todo caso, se atenderá a lo determinado en la Ordenanza Municipal reguladora de tales aspectos.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El ámbito de aplicación de las condiciones fijadas en esta Ordenanza está constituido por todo el ámbito sujeto a aplicación de la Ordenanza de Casco Antiguo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Valdemorillo, debiendo estarse a la ordenación y regulación específica relativa a los grados de protección y de aplicación.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.

#### ENTRADA EN VIGOR

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se hayan realizado los trámites del procedimiento de aprobación de ordenanzas previsto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 71/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Valdemorillo, a 26 de diciembre de 2011.—La alcaldesa, María Pilar López Partida.  
(03/2.357/12)