

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**6****VILLAR DEL OLMO**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Estéticas de las Edificaciones, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

##### TÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*—El objeto de la misma es adaptar las normas establecidas en nuestras Normas Subsidiarias y Normas Estéticas a las condiciones particulares del núcleo urbano, para llevarlas a su debido cumplimiento por los particulares. Será de obligado cumplimiento para cualquier obra a realizar, así como para conservar y recuperar la estética general y el patrimonio existente.

Art. 2. *Delimitación de núcleo urbano.*—Se entiende por núcleo urbano, a efectos de ámbito de aplicación de la presente ordenanza, todo el suelo urbano y urbanizable del municipio.

Art. 3. *Ámbito de aplicación.*—Esta Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal, pertenecientes que afecte a la estética de cualquier conjunto edificatorio todas ellas al término municipal de Villar del Olmo.

El Ayuntamiento podrá requerir de oficio que se ejecuten las acciones necesarias para garantizar la homogeneidad del conjunto edificatorio conforme establece la ordenanza, a cargo del titular de la propiedad una vez sea detectada cualquier irregularidad al respecto.

##### TÍTULO II

##### Tipología de las obras

Art. 4. *Obras de conservación y mantenimiento.*—Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura, limpieza y reparación de cubiertas y mejora de conducciones y saneamiento.

Será obligación de los propietarios el mantenimiento de las construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, motivo por el cual será obligatoria la previsión y ejecución de este tipo de obras pudiendo, caso de no efectuarse por los particulares, obligarse a la ejecución por la administración local o ejecutarse de forma subsidiaria por esta con cargo a los particulares. El incumplimiento podrá ser motivo de sanción, de conformidad a lo establecido en la vigente ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 5. *Obras de restauración.*—Tienen por objeto la restitución de los valores históricos, tipológicos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo reproduciéndose con absoluta fidelidad todos los elementos del mismo.

Art. 6. *Obras de rehabilitación.*—Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con

la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se encuentran incluidas las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble, las que afectan a la distribución espacial del edificio siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración.

**Art. 7. Obras de reestructuración.**—Son aquellas que consisten en la renovación mediante la transformación de un edificio existente para su adaptación a nuevas condiciones de uso o que, debido a su grave estado de deterioro funcional, suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

**Art. 8. Obras de ampliación.**—Son las encaminadas a la ampliación del edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por adición de una o más plantas sobre las existentes, por ampliación de la misma planta o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

**Art. 9. Obras de acondicionamiento.**—Son aquellas obras de reforma menor que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales.

Se incluyen dentro de este tipo de obras las que se promuevan individualmente para mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas, locales, y que puedan afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en planta baja.

**Art. 10. Obras de demolición.**—Son aquellas que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado. La posibilidad de las mismas, sean parciales o totales, vendrá supeeditada a las de terminaciones derivadas de las condiciones de protección que pudieran existir sobre el inmueble en cuestión.

**Art. 11. Obras de nueva edificación.**—Son las que suponen una nueva construcción sobre un solar o parcela. Comprenden los siguientes tipos:

- Obras de reconstrucción: con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- Obras de sustitución: tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.
- Obras de nueva planta: son aquellas de nueva construcción sobre solares vacantes.

### TÍTULO III

#### Condiciones estéticas

**Art. 12. Fachadas.**—A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se entenderá como fachada lo definido como tal en las Normas Subsidiarias, de 25 de junio de 1992. Las soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos en la composición de fachadas deberán ajustarse a las características tipológicas de la edificación y del conjunto edificatorio. La elección de materiales que modifique los originales de la fachada de la edificación se fundamentará en el tipo de fábrica elegido y la calidad de revestimientos, según despiece, textura, color y composición presentes en los edificios del conjunto edificatorio homogéneo y del entorno. Las modificaciones se tratarán de forma armonizada en la totalidad de fachadas del conjunto edificatorio, incluidas las medianerías.

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

- A) Revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- B) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates. Jambas y molduras.
- C) Se permite la alternancia de revocos y ladrillos a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

Queda prohibida la colocación en fachada de tendedores, máquinas de aire acondicionado o similar, que sean susceptibles de ser visualizados desde la vía pública y en general cualquier elemento que afecte de forma negativa la estética urbana.

En el caso de los aparatos de aire acondicionado, cuando resulte imposible su colocación en las condiciones antedichas, podrá autorizarse su ubicación en fachada por decreto de alcaldía previo informe de los servicios técnicos en el que determinaran las condiciones de su instalación, ocultándose con rejería u otros materiales análogos que impidan su visualización desde la vía pública.

Art. 13. *Zócalo*.—Se podrán autorizar tanto en el cerramiento de la finca como en la fachada de la edificación, hasta una altura máxima de 70 centímetros por encima del nivel de cara superior del forjado de suelo de planta baja. Se procurará que el material elegido se ajuste a los tonos, materiales y acabados de la edificación, del conjunto edificatorio y/o del entorno. Podrá utilizarse mampostería o chapado de piedra natural, así como piedra de musgo o piedra de pizarra u otro material que se autorice por el Servicio Técnico Municipal. No se permitirá ningún tipo de plaquetas cerámica.

Art. 14. *Cerrajerías*.—Se ejecutarán con materiales, color y diseño similar a los elementos del conjunto edificatorio. En caso de rejas para cierre y protección de huecos de fachada o elementos similares no existentes previamente deberán ajustarse al diseño y color de las carpinterías de la edificación y conjunto de edificación.

Art. 15. *Carpintería*.—En caso de instalar persianas, contraventanas, mallorquinas o elementos similares no existentes previamente, deberán ajustarse al diseño y color de las carpinterías de la edificación y conjunto de edificación. Quedan expresamente prohibidos los perfiles de aluminio en su color natural.

La carpintería exterior deberá estar comprendido dentro de la sección de muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc, deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o translucidos serán incoloros o en sus tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose estas al interior.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocres, sepia, tierra de siena pardos, verde oscuro, etc.

Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones.

Igualmente, quedan excluidos los anodizados en tonos metálicos.

Art. 16. *Pared medianera, línea medianera*.—Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de los propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería de proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbre, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Los materiales utilizados para las medianeras deberán ser los mismos que en las fachadas.

Art. 17. *Cubiertas*.—Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como su incidencia.

Las cubiertas se diseñarán conforme a las Normas Subsidiarias y las ordenanzas de cada zona. Se autorizarán cubiertas planas para la formación de terrazas descubiertas, debiendo contar con peros de cubierta inclinada de altura mínima de 90 cm.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25° en zonas de casco antiguo y 30° el resto (ensanche), admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas. La pendiente se medirá en grados sexagesimales y se aplicará tanto en fachada anterior sobre la alineación oficial, como en la fachada posterior, en el interior de la parcela.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso residencial en los casos en que la cubierta, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella in-

ferior a 0.53 kcl/h.m<sup>2</sup> °C (0.6w/m<sup>2</sup> °C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2.20 m y una altura libre mínima de 1.00 m. en su punto más desfavorable.

En este caso, computará como superficie edificable de esta planta, las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,80 m.

Los materiales utilizados en cubiertas inclinadas serán la teja cerámica árabe curva envejecida o teja cerámica mixta envejecida de tonos uniformes en colores rojos o marrones.

Se prohíbe el acabado con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado y cualquier tipo de chapa.

Las instalaciones de chapas, uralitas, etc, anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en las mismas deberán adaptarse a la presente ordenanza en el plazo más breve posible. No obstante, la concesión de licencia a cualquier vivienda que incumpla estas condiciones estará condicionada a su adecuación al presente artículo.

La recogida de aguas podrá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio público. Los canalones deberán quedar protegidos en los 2 metros primeros desde el suelo y serán de color blanco, marrón o cobre. Las bajantes serán en colores blanco o cobre.

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción y contar con la aprobación municipal.

En cuanto a las antenas de televisión, se instalará un mástil para la colocación de las antenas de televisión (por vivienda o conjunto de estas), por lo que serán instalaciones comunitarias, prohibiéndose la colocación de estos sobre balcones o fachadas, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

Las edificaciones disconformes con el presente artículo se deberán adecuar al mismo de manera previa a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra por reforma u obra nueva, cuando así se solicite.

**Art. 18. Instalaciones de la edificación.**—Las instalaciones de aparatos de climatización, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas, etcétera, se ubicarán en el mismo lugar para todas las unidades de los inmuebles que forman el conjunto edificatorio homogéneo. No obstante, se ajustarán en lo dispuesto en las normas subsidiarias. En el caso de la existencia de aparatos en fachada, se podrá regularizar la situación mediante la presentación de proyecto de todo el edificio en el que se dispongan elementos ornamentales que impidan la visibilidad de los mismos desde el espacio público. Cualquier intervención de carácter integral en la fachada (rehabilitación o similar) deberá incluir la adecuación de los aparatos de climatización, así como las instalaciones, conforme establecen las condiciones estéticas de las Normas Subsidiarias 1, así como la presente ordenanza. Quedan expresamente prohibidas por el exterior de la fachada las canaletas para conducciones de instalaciones.

**Art. 19. Placas o paneles solares.**—Se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en la materia, evitando en la medida de lo posible el impacto visual de las mismas mediante la colocación en planos paralelos a los de la cubierta.

En aquellos casos en los que sea inviable técnicamente tal solución, por parte de los técnicos municipales se estudiará la propuesta de colocación de los paneles solares con objeto de aminorar la repercusión estética del entorno urbano.

**Art. 20. Elementos complementarios.**—Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público.

Deberán disponerse en consonancia con la situación estético-ambiental del entorno, quedando totalmente prohibidas las chimeneas con acabados brillantes o reflectantes, debiendo adaptarse a los acabados de fachada.

## TÍTULO IV

### Mantenimiento y limpieza

**Art. 21. Deber de conservación.**—Corresponde a los servicios del Ayuntamiento el mantenimiento y limpieza de la ciudad en cuanto se desprende del uso normal de la misma, sin perjuicio de la repercusión de tales obligaciones a las entidades urbanísticas de colaboración en sus ámbitos, si las hubiere.

Las operaciones de limpieza, mantenimiento y reparación que se deriven de obras o actividades no consideradas normales desarrolladas por los particulares se realizarán a su cargo en los plazos y condiciones que el Ayuntamiento establezca, siendo el incumplimiento de esta obligación motivo de sanción Municipal.

Los usuarios de actuaciones sobre la vía pública, como apertura de zanjas para instalaciones, estarán obligados a reparar los desperfectos ocasionados bajo supervisión municipal, quedando totalmente prohibido la actuación sobre la vía pública sin contar con la autorización y supervisión correspondiente.

En lo que se refiere a las fachadas y edificios en ruina se estará en lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, y en lo no previsto en el mismo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de parte la ejecución, con cargo a sus propietarios, de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Quedará expresamente prohibido la invasión de la vía pública con escalones u otros elementos particulares de la edificación (rampas, etc).

Art. 22. *Régimen sancionador.*—El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto al deber de conservación de terrenos y edificaciones, así como en relación con el resto de las determinaciones que se exponen y regulan en esta ordenanza, dará lugar al establecimiento del régimen sancionador previsto en la legislación urbanística o el que en función de las facultades municipales pudiere establecerse, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios.

## TÍTULO V

### Disciplina Urbanística

Art. 23. *Legalidad Urbanística.*—El control de legalidad de las actuaciones se realizará por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos y competencias concedidos por la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y las previsiones del título II del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto. 2187/1978, de 2 de mayo, y resto de determinaciones de las NN. SS.

Art. 24. *Régimen disciplinario.*—Será de aplicación el régimen disciplinario y sancionador establecido en el título V de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurra el plazo de quince días desde la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del texto definitivo aprobado por el pleno del Ayuntamiento.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Villar del Olmo, a 11 de octubre de 2017.—La alcaldesa-presidenta, Lucila Tolero Moreno.

(03/34.588/17)

