

SERRANILLOS DEL VALLE

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Habiéndose publicado con fecha 9 de febrero de 2009 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID acuerdo de aprobación inicial de la ordenanza reguladora de las condiciones estéticas de los edificios residenciales o usos compatibles afectados por la ordenanza de casco histórico, y sin que se haya presentado reclamación o alegación alguna a dicho acuerdo, de conformidad con lo señalado en el artículo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, se considerarán definitivamente aprobados, procediéndose a la publicación del texto íntegro.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES O USOS COMPATIBLES AFECTADOS POR LA ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 1. *Objeto.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios residenciales y/o de usos compatibles con el residencial afectados por la ordenanza de casco histórico (VC), con el objetivo primordial de conservar la estética general del municipio y conservar su tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y de la imagen de la localidad de Serranillos del Valle.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación residencial o de cualquier otro uso compatible con esta que se realice en el término municipal de Serranillos del Valle y que esté dentro del ámbito afectado por la ordenanza de casco histórico (VC).

Art. 3. *Normas generales.*—Los conceptos son los definidos en el capítulo 5, “Normas generales de edificación”, incluidas en el tomo III, “Normas Urbanísticas”, del Plan General de Ordenación de Serranillos del Valle.

Art. 4. *Interpretación.*—En la interpretación de las Normas Urbanísticas sobre condiciones estéticas prevalecerán como criterios aquellos más favorables, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y, sobre todo, a contribuir con una estética concreta que trata de definirse a través de la presente ordenanza reguladora, lo cual contribuirá a mejorar la imagen urbana y, por lo tanto, al interés más general de la colectividad.

Art. 5. *Disposiciones comunes de las condiciones estéticas de la edificación residencial y/o compatible.*—En general serán de aplicación las contempladas en las “Normas generales de edificación”, así como lo descrito en la ordenanza específica de casco antiguo (VC). Además de lo anterior se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una calidad ambiental.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que nos sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje en que se inserta, salvo aprobación municipal expresa.

a) Composición de fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de los huecos. Predominará el macizo sobre el hueco.

Los huecos serán de proporciones alargadas en el sentido vertical. Solo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen 1 metro de lado o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales, quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.

Estas condiciones serán de aplicación, tanto en la fachada principal como en las posteriores.

En planta baja la modulación de huecos seguirá la correspondiente a la alta, no pudiendo superar el ancho de los huecos de la planta baja la dimensión de 250 centímetros. Se podrá estudiar algún caso singular en el que por las características morfológicas o las dimensiones de la calle exista dificultad para el acceso de los carruajes, dado que es una prioridad facilitar el acceso de los vehículos al interior de las edificaciones.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibi-

das las bajantes por el exterior de las fachadas, debiendo efectuarse ocultas lo más posible, debiéndose introducir en el interior del edificio, al menos, nada más pasar el forjado de suelo de planta primera, y con vertido directo a la red de recogida de aguas pluviales en caso de esta exista en la zona de la actuación.

Dichas bajantes estarán grafiadas en el correspondiente plano de alzados y se compondrán adecuadamente con el resto de los elementos arquitectónicos que formen parte de la fachada, al igual que los tubos de distribución de gas u otros elementos similares autorizados por la correspondiente ordenanza específica que regule el tratamiento de instalaciones en fachadas.

b) Materiales de fachadas.

La elección de los materiales de fachada de la edificación se fundamentará en el tipo de fábrica elegida y calidad de revestimientos, según el despiece, textura, color y composición presentes en los edificios tradicionales de la zona.

Todo lo regulado por la presente ordenanza, salvo lo referente a los canalones, será de aplicación, tanto en la fachada principal como en la posterior u otras, si las hubiese.

Preferentemente se utilizará en las fachadas ladrillo de tejar o de era de color claro, en recercados, machones, zócalos, componiendo la fachada con los huecos y combinado con revoco tradicional liso.

La proporción entre ambos materiales será tal que el ladrillo visto no se podrá emplear en más de un 30 por 100 de la superficie total de la fachada.

Los revocos podrán ser sustituidos por materiales de similar naturaleza o enfoscado liso sobre el que se aplicaría la correspondiente pintura pétreo o de exteriores. En cualquier caso, se emplearán colores claros, ocres o terrizos o blancos manchados. Únicamente en los zócalos del edificio podrá utilizarse piedra natural. En este caso tendrá que emplearse aplacados de granito, que deberá ser serrado o flameado, o con su cara vista según resulta del corte en la cantera o apomazada, pero nunca pulido, y cortado y colocado en piezas regulares. En el caso de que se propusiese otro tipo de piedra, esta será estudiada por la Comisión de Urbanismo antes de dar el visto bueno.

En ningún caso se podrán utilizar pinturas aplicadas sobre ladrillos o piedra natural, salvo tratamientos incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad o durabilidad.

En el caso de rehabilitaciones o actuaciones sobre edificios existentes, se podrán recuperar o mantener los tratamientos actuales, siempre que coincidan con los definidos para el casco, es decir, ladrillo de era, revocos o enfoscados pintados. En caso de que se pinten, tendrá que hacerse con los tonos definidos. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento de Serranillos del Valle podrá asumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados espacios 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.

c) Tratamientos de plantas bajas.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de los huecos.

Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales o arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Se prohíben las marquesinas que sobresalgan más de 30 centímetros de la fachada y se admiten únicamente cuando se ejecuten simultáneamente con la edificación principal, salvo que se justifique adecuadamente.

d) Medianerías.

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de otras colindantes o, en

- caso de existir, por disponer la nueva de diferente dimensión o altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones de calidad indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el edificio de nueva construcción como si resulta en cualquiera de los colindantes ya existentes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener de manera obligatoria el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la obtención de la oportuna licencia municipal de obra.
- e) Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería.
Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de PVC, aluminio o similares con laminados superficiales o lacados en colores oscuros tradicionales en acabado preferentemente mate (marrón oscuro preferentemente, verde, granate, negro).
Quedan prohibidos los 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 el color blanco.
Queda prohibido que las puertas de planta baja sean de acceso a garaje, a parcela o a la edificación, abran hacia la calle invadiendo la alineación oficial exterior.
Las puertas de garaje y de acceso a los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos (fachada) con los demás huecos del edificio.
Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos de fachada y en color acorde a la carpintería.
Las rejas que se pudiesen disponer para cierre y protección de huecos de fachada deberán de ser preferentemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldado con tratamiento de pintura tipo oxirón, siempre en tonos oscuros, o de perfiles de aluminio o acero inoxidable, no en su color, ni con brillo, y siempre en concordancia con el resto de los elementos de fachada.
- f) Cuerpos volados y miradores
El canto de los elementos volados como aleros, balcones y marquesinas será de 12 centímetros, como máximo.
Se admiten únicamente los siguientes cuerpos volados:
— Balcones: estarán preferentemente enrasados con la fachada, admitiéndose en caso de sobresalir de la misma un vuelo máximo de 20 centímetros. Se separarán 60 centímetros, como mínimo, de extremo de fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 centímetros.
— Miradores: permitidos en calles mayores de 8 metros. El saliente máximo será de 20 centímetros desde el plano de fachada. Se separarán 60 centímetros, como mínimo, del extremo de la fachada y 100 centímetros entre ellos. Su anchura máxima será de 150 centímetros y la longitud total del 25 por 100 del total de cada fachada en que se ubiquen. Se prohíbe el uso de persiana en esos elementos.
— No se admiten cuerpos volados cerrados parcial ni totalmente con fábrica de ladrillo.
— Marquesinas: su altura libre sobre la acera será de, al menos, 2,50 metros. Su saliente quedará remetido 50 centímetros del bordillo de la acera, respetando el arbolado. Su saliente máximo será de 50 centímetros.
— Aleros: el vuelo máximo será de 40 centímetros.
- g) Colocación de nuevos elementos en fachada o sustitución de existentes.
En situaciones que supongan la edificación de un conjunto de viviendas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observan los siguientes criterios:
— La instalación de elementos o acabados nuevos que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, antenas, toldos, dobles ventanas) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenderse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna licencia municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de copro-
- pietarios del conjunto edificado y el compromiso de los mismos de que la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas se efectuará con idénticas características de morfología, material, color, etcétera que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o 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.
- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.
- Si por motivos de mantenimiento y conservación se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen con idénticos materiales, disposición y características que los originales en la medida que ello sea posible.
- 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 con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.
- h) Cerramientos de parcelas.
El cerramiento de solares o propiedades ya edificados en las alineaciones, dando a espacio público exterior, deberá constar, en caso de existir, de un muro opaco con una altura máxima de 2 metros, con un tratamiento que tendrá que cumplir el definido para las fachadas en cuanto a composición y materiales. En el caso de un cerramiento posterior hacia un segundo vial distinto al que se ha alineado o hacia una zona verde o pública, podría ser sustituido por un cerramiento tipo el de las parcelas unifamiliares o multifamiliares con una altura máxima de 2 metros y con la posibilidad de estar compuesta por un zócalo ciego de hasta 1,20 metros y el resto con celosía metálica, rejas de cerrajería, de tal forma que el material ha utilizar en dicho zócalo sea idéntico al empleado en la fachada del edificio en caso de existir o con aquellos aceptados para las fachadas de casco.
Los solares sin edificar se deberán cerrar en el plazo máximo de un año, contados a partir de la aprobación de estas ordenanzas, haciendo coincidir la cara exterior del cerramiento con la alineación oficial.
- i) Cubiertas.
Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 25 grados sexagesimales. Se prohíbe la cubierta plana, aunque se permite que las cubiertas tengan un tramo de cubierta plana en su parte central, toda vez que por todas las fachadas del edificio las cubiertas hayan alcanzado la altura máxima de cumbrera. A esta cubierta plana se podrá tener acceso y en ella se podrán colocar instalaciones del tipo antena, paneles solares, equipos de refrigeración o bombas de calor. Esta cubierta tendrá un peto máximo de un 1,20 metros de altura medido desde el suelo de la cubierta contra el que rematarán los faldones inclinados, pudiendo dicho peto sobrepasar sobre el remate de la teja un máximo de 30 centímetros.
Se prohíben los cambios de pendiente en los faldones.
Los huecos de la planta bajo cubierta se resolverán dentro del plano de la cubierta, admitiéndose el empleo de buhardillas únicamente fuera del Área de Interés Ambiental, alineadas con los huecos inferiores y con las siguientes condiciones:
— Anchura máxima (medida exteriormente): 150 centímetros.
— Longitud máxima: 30 por 100 del total de cada fachada en que se ubiquen.
— Estarán inscritas dentro del plano teórico de 45 grados trazado desde el borde del faldón (arranque de cubierta).

- La separación mínima libre entre elementos será de 150 centímetros.
- La altura máxima del paramento frontal medido desde su encuentro con el faldón de cubierta será de 120 centímetros.

Estas condiciones serán de aplicación, tanto en la fachada principal como posterior.

Se emplearán canalones y bajantes con las condiciones descritas con anterioridad.

Los aleros se podrán componer con canecillos de madera o de hormigón prefabricado o similar, siempre que estén pintados o tratados imitando madera de color oscuro.

Las cubiertas serán de teja cerámica mixta envejecida o teja árabe.

j) Tendederos.

Todas las viviendas deberán contar con un espacio para tendedero oculto a fin de evitar la vista de ropa tendida en las fachadas que den a calle o espacio público.

k) Otros elementos.

Los elementos que se pretendan instalar en fachada o cubierta, tales como toldos, tendederos, elementos de climatización, antenas de TV, antenas parabólicas, etcétera se ubicarán de forma que no sean visibles desde la vía pública.

Las chimeneas de ventilación y de expulsión de gases de calderas se conducirán, bien en las fachadas posteriores o a cubierta, pero en ningún caso a fachada principal.

l) Otras consideraciones.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la vía pública (calle y espacios libres) mantendrá el criterio estético de esta y permitirá unas adecuadas condiciones de visibilidad al tráfico rodado.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación de su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Serranillos del Valle, a 17 de marzo de 2009.—La alcaldesa, Olga Fernández Fernández.

(03/8.675/09)

SERRANILLOS DEL VALLE

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Habiéndose publicado con fecha 9 de febrero de 2009 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID acuerdo de aprobación inicial de la ordenanza reguladora de limpieza, mantenimiento, conservación y ornato de espacios urbanos, y sin que se haya presentado reclamación o alegación alguna a dicho acuerdo, de conformidad con lo señalado en el artículo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, se considerarán definitivamente aprobados, procediéndose a la publicación del texto íntegro.

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y ORNATO DE ESPACIOS URBANOS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*.—La presente ordenanza regula las situaciones y actividades dirigidas al mantenimiento de la limpieza de los espacios urbanos, en orden a la protección del medio ambiente, ornato público y presencia urbana, de acuerdo con las competencias que corresponden al Ayuntamiento de Serranillos del Valle.

Art. 2. *Ámbito de aplicación*.—Serán de aplicación las prescripciones de la presente ordenanza en todo el territorio del término municipal de Serranillos del Valle.

Art. 3. *Ejercicio de competencias municipales*.—La limpieza de la red viaria pública será competencia del Ayuntamiento, quien lo prestará por gestión directa o indirecta, y podrá exigir la adopción de medidas preventivas, correctoras o reparadoras necesarias, ordenar cuantas inspecciones estime oportuno y aplicar las sanciones en

caso de incumplimiento de lo mandado y conforme a lo establecido en el título III de esta ordenanza.

Art. 4. *Definición de vía pública*.—1. Se consideran como vía pública y, por tanto, su limpieza de responsabilidad municipal, los paseos, avenidas, calles, plazas, aceras, caminos, jardines y zonas verdes, zonas terrosas, puentes, túneles peatonales y demás bienes de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos.

2. Se exceptuarán por su carácter no público las urbanizaciones privadas, pasajes, patios interiores, solares, galerías comerciales y similares cuya limpieza corresponde a los particulares, sea la propiedad única, compartida o en régimen de propiedad horizontal. El Ayuntamiento ejercerá el control de la limpieza de estos elementos.

Art. 5. *Prestación del servicio*.—El Ayuntamiento realizará la prestación de los servicios de limpieza de la vía pública y la recogida de residuos procedentes de las mismas, mediante los procedimientos técnicos y las formas de gestión que en cada momento estime conveniente para los intereses del municipio.

Art. 6. *Limpieza de elementos de servicios no municipales*.—La limpieza de elementos destinados al servicio del ciudadano en la vía pública que no sean de responsabilidad municipal, corresponderá a los titulares administrativos de los respectivos servicios, al igual que los espacios urbanos del municipio cuya titularidad corresponda a otros órganos de la Administración.

Art. 7. *Colaboración ciudadana*.—Todos los ciudadanos deberán colaborar en el mantenimiento de la limpieza y decoro de la ciudad. Igualmente, podrán denunciar las conductas que puedan constituir infracciones a la presente ordenanza. El Ayuntamiento atenderá las reclamaciones, denuncias y sugerencias de los ciudadanos, ejerciendo las acciones que en cada caso corresponden.

TÍTULO II

Limpieza de la red viaria y otros espacios libres

Capítulo 1

Personas encargadas de la limpieza

Art. 8. *Limpieza de la vía pública*.—La limpieza de la red viaria pública (calles, plazas, glorietas, pasos a desnivel, tanto de tránsito rodado como peatonales, etcétera) y la recogida de los residuos procedentes de la misma será realizada por el servicio municipal competente con la frecuencia conveniente para la adecuada prestación del servicio y a través de las formas de gestión que acuerde el Ayuntamiento, conforme a la legislación de Régimen Local.

Art. 9. *Limpieza de elementos de dominio particular*.—1. La limpieza de las calles de dominio particular deberá llevarse a cabo por la propiedad, siguiendo las directrices que dicte el Ayuntamiento para conseguir unos niveles adecuados de limpieza.

2. También están obligadas las comunidades de propietarios o quienes habiten el inmueble o inmuebles colindantes, en su caso, a mantener limpios los patios de luces, patios de manzana o cualesquiera otras zonas comunes conforme a sus normas estatutarias o acuerdos tomados al efecto por las respectivas juntas o comunidades de propietarios.

Capítulo 2

Conservación de espacios urbanos

SECCIÓN PRIMERA

Prohibiciones

Art. 10. *Residuos y basuras*.—Se prohíbe arrojar o depositar residuos, desperdicios y, en general, cualquier tipo de basuras, en las vías públicas o privadas, en sus accesos y en los solares o fincas valladas o sin vallar, debiendo utilizarse siempre los contenedores destinados a tal efecto.

Art. 11. *Uso de papeleras y contenedores*.—1. Se prohíbe arrojar a la vía pública todo tipo de residuos como colillas, cáscaras, papeles o cualquier otro desperdicio similar. Quienes transiten por las calles, plazas, jardines y otros espacios libres urbanos y quisieran desprenderse de residuos de pequeña entidad como los anteriormente mencionados, utilizarán las papeleras instaladas a tal fin o, en su defecto, los contenedores de recogida de basura.