

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Aprobado INICIALMENTE por el

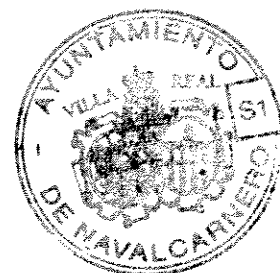
Ayuntamiento Pleno en sesión de  
18 de Julio de 2005

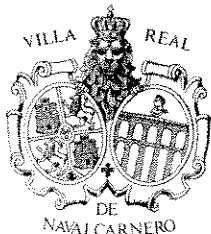
EL SECRETARIO, ACCTAC.



PUBLICACION DEFINITIVA BOCM Nº 235 de 3 de Octubre de 2005

Entrada en vigor el 21/10/2005





### **Artículo 1. Objeto.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios destinados a usos residenciales, con el objeto 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 Navalcarnero.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación residencial que se realice en el término municipal de Navalcarnero.

### **Artículo 3.- Conceptos.**

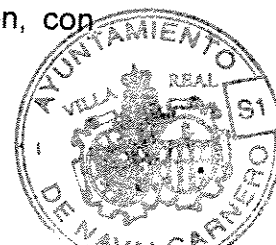
Los conceptos son los definidos en el artículo 6.3.5, "Conceptos que describen la edificación", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, dentro de los parámetros que establecen las Normas Generales de la Edificación.

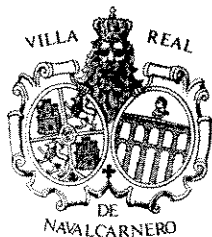
### **Artículo 4.- Interpretación.**

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 de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

### **Artículo 5.- Disposiciones comunes de las condiciones estéticas de la edificación residencial.**

En general serán de aplicación las contempladas en las "Normas Generales de Edificación", contenidas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU del municipio. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental.





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

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 ésta y permitirá unas adecuadas condiciones de visibilidad al tráfico rodado.

a) Materiales y composición de fachadas:

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

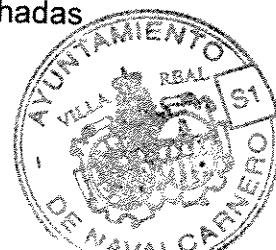
Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado del edificio.

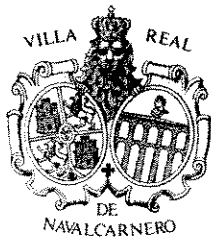
Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento de Navalcarnero 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.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por el exterior de las fachadas, debiendo efectuarse ocultas lo más posible y con vertido directo a la red de recogida de aguas pluviales.

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 al espacio libre exterior.





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.

Las fachadas se realizarán con ladrillo visto similar a la de las edificaciones antiguas o con ladrillo de tejar, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona (nunca en color rojo pimentón u otros llamativos). También podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 cm., 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 y piedra natural, salvo tratamientos incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad o durabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado fratasado, revoco u otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocres o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que se ubican.

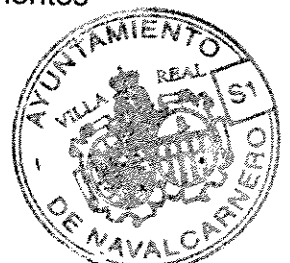
No se podrán dejar fachadas terminadas en revoco basto, tipo tirolesa, ladrillo o bloques de tipo tosco, sin la aplicación posterior de algún tipo de revestimiento de acabado, ni tampoco con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos. Quedan igualmente prohibida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

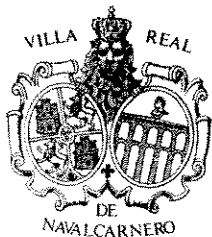
Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados en todos los casos con alguno de los materiales indicados para las fachadas.

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.

No sobresaldrán de los faldones de la cubierta las cajas de escalera y otro elementos, salvo chimeneas.

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 grés), chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón, ladrillos con coloración no uniforme o pintura de color llamativo.

Las instalaciones tales como , aparatos de refrigeración, toldos, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualquiera otros aparatos a instalar en la fachada de los edificios y visibles desde la vía pública deberán ajustarse a la Ordenanza Reguladora de las Instalaciones en las Fachadas de los Edificios de Navalcarnero.

#### b) Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería:

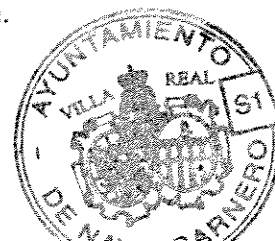
Las puertas de garaje y de acceso a los edificios, deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos (fachada) con los demás huecos del edificio.

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 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.

Las rejas que se pudieran disponer para cierre y protección de huecos de fachada, deberán ser preferiblemente 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.

Las persianas que se instalen en los edificios, serán iguales para todos los huecos de fachada, y en color acorde con la carpintería.





Los balcones serán de estructura independiente de cerrajería y se pintarán en color negro. La cerrajería de los balcones deberá respetar la tipología tradicional. No se permitirán los balcones corridos, limitándose a un balcón por cada hueco.

No se permitirá la instalación de los balcones a una altura inferior a 3,00 metros contados desde la rasante de la acera y su saliente no volará más de 40 centímetros de ancho contados a partir del paramento de fachada.

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación.

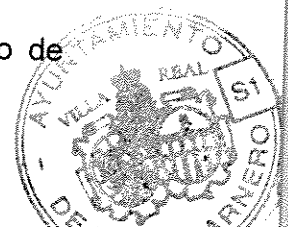
c) Medianerías:

Siempre que se trate de edificaciones a realizar en una misma parcela, única situación en la que se podrán presentar paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 16 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo expreso ante el Ayuntamiento de Navalcarnero, entre los propietarios del medianero, para edificar simultáneamente, supuesto en el cual la medianería tendrá el concepto de límite de cumbrera.

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.

d) Colocación de nuevos elementos en fachadas o sustitución de existentes:

En actuaciones que supongan la edificación de un conjunto de





viviendas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios:

- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejillas, antenas, toldos, dobles ventanas, etc.) 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 copropietarios 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, etc., 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 a cargo del conjunto de los 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 mayoría de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.





e) Cubiertas:

Los faldones para formación de la cubierta que den a alineaciones exteriores de parcela, deberán ser inclinados, con pendientes dirigidas a cualquier orientación, sin antepecho y en un solo plano. Se dispondrán canalones que podrán ser interiores o exteriores. El material de cubrición deberá ser, necesariamente, teja curva cerámica envejecida o similar.

Las cubiertas serán inclinadas y no podrán tener una pendiente superior a 30 grados ni inferior a 15 grados, no pudiéndose sacar cuerpos que sobrepasen del faldón.

Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas.

Los paneles solares deberán situarse en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano y de su rasante, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.

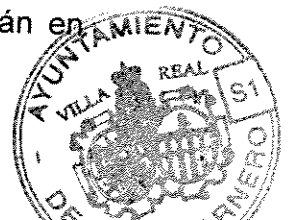
f) Áticos:

Se respetarán las mismas condiciones establecidas para las fachadas. Su cubierta cumplirá los requisitos que para cubiertas se han dictado anteriormente.

g) Otras condiciones.

Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

- 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 un metro (1,00 m.). Por encima de este zócalo se podrá suplementar el cerramiento a base de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc., permitiéndose levantar pilastras para su fijación. La altura total del cerramiento, sumando su parte opaca y no, no será superior a dos metros (2,00 m.). Las anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en







todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuese necesario.

El material a utilizar en el zócalo inferior del cerramiento, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en el respectivo solar, cumpliendo con lo indicado, en el epígrafe a) anterior, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

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 total superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a dos metros (2,00 m.).

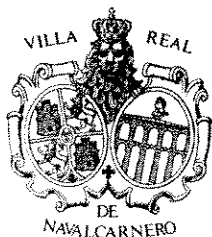
Los solares sin edificar se deberán cerrar en un plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, haciendo coincidir la cara exterior del cerramiento con la alineación oficial. Los cerramientos que den a espacio público exterior, serán de análogas características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

Las puertas de acceso al interior de la parcela, tendrán una anchura máxima de seis metros (6,00 m.), en una o más hojas, sin dintel, pudiendo ser opacas en toda su superficie. Serán correderas o abrirán, necesariamente, hacia el espacio interior de la propia parcela.

- Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno en su estado natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima de treinta grados (30°), a partir del nivel del relleno en el lindero, a menos que se trate de terreno natural. También se podrán realizar rellenos en banqueos que resulten 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, que no podrán sobrepasarla.

- Las áreas del solar libres de edificación o aparcamientos de vehículos estarán ajardinadas, en una superficie de al menos el 50% del





total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios. A tal efecto, se exigirá que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.

### **Artículo 6.- Disposiciones específicas de las condiciones estéticas para la edificación de vivienda unifamiliar.**

En general serán de aplicación las contempladas en las "Normas Generales de Edificación", contenidas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU del municipio. Además de lo anterior y de las señaladas en el artículo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental.

#### **a) Materiales y composición de fachadas:**

Las fachadas, dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a la tipología edificatoria característica en el municipio y a las existentes en las actuales zonas de ampliación del casco urbano.

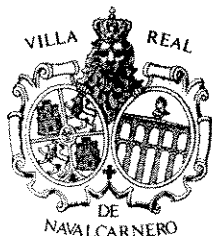
Las áreas de la planta baja de la edificación que sean destinadas a usos no residenciales, deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio.

El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el epígrafe 6.4.1 de las "Normas Generales de Edificación" incluidas en el vigente PGOU del municipio. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, o bien piedra natural, sea en mampostería o chapado no pulido, con grosor superior a 8 cm, no pudiendo utilizarse ningún otro.

#### **b) Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería:**

La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia y de la presente en el entorno mas próximo.





Las puertas de garaje y de acceso a los edificios, deberán diseñarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del resto del edificio. La anchura de los huecos de acceso al garaje, estará comprendida entre un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,75 m.

Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a la parcela o a la edificación principal, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

c) Cubiertas:

Los faldones para formación de la cubierta, que den a alineaciones exteriores de parcela, deberán ser inclinados en un solo plano, con pendientes dirigidas a cualquier orientación, preferentemente perpendiculares a fachada y sin antepecho. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m., medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con el respectivo alero. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores. El material de cubrición deberá ser teja curva cerámica vieja o similar.

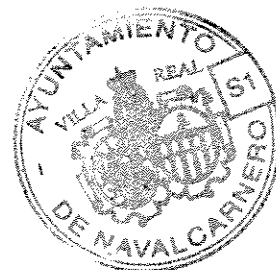
d) Otras condiciones.

Además de la ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

Los cerramientos de parcela o solar, se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de terminación que se han indicado, en el artículo 5, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

Las puertas de acceso al interior de la parcela, tendrán una anchura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Las puertas abrirán, en todos los casos, hacia el espacio interior de la propia parcela.





## **Artículo 7. Proyectos de Planeamiento y de edificación.**

Las condiciones estéticas establecidas en la presente Ordenanza deberán ser recogidas, además de las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Navacarnero, en los documentos de cualquier clase planeamiento en el apartado de normas urbanísticas y en los proyectos de edificación, es condición previa a la aprobación inicial por el órgano competente en el caso de los documentos de planeamiento o a la obtención de la preceptiva licencia municipal en el caso de los proyectos de edificación.

### **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.

