



Artículo. 5.11 Condiciones estéticas.

5.11.1 Definición

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

5.11.2 Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirán informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la CAM.

5.11.3 Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

5.11.4 Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.5 Fachadas exteriores

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, 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.

5.11.6 Modificación de fachadas

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

5.11.7 Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.8 Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, cumpliendo lo descrito en el art.5.9.6. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.



Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

5.11.9 Marquesinas y tejadillos

Se rata de elementos fijos horizontales que sobresalen de la alineación oficial. Se prohíbe la construcción de marquesinas o tejadillos excepto en los siguientes casos:

1. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta fuera del casco histórico.
2. Cuando la calle sobre la que se proyectan tiene más de seis (6) metros de ancho.
3. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos (300) centímetros. Se separará de la edificación colindante un mínimo de sesenta (60) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, con un máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

5.11.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de sesenta (60) centímetros no será permitido saliente alguno.

Los cierres metálicos serán de chapa o madera pintadas, no admitiéndose la chapa galvanizada. La caja de alojamiento no sobresaldrá de la alineación exterior más de veinte (20) centímetros y, en todo caso, dejará una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de tres (3) metros.

5.11.11 Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.



5.11.12 Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Salvo especificaciones en contra de la ordenanza particular de la zona, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros.
2. En zona de casco histórico serán opacos y no luminosos.
3. En edificios de uso residencial, se colocarán:
 - a. En planta baja, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y con una anchura inferior a noventa (90) centímetros. Deberán dejar libre el dintel del portal de acceso al edificio.
 - b. En plantas de piso, en el antepecho de los huecos, sin cubrir éstos, con su mismo ancho y con una altura máxima igual a la del antepecho.
4. En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En el resto de los casos, y en zona de casco histórico, su aprobación precisará de informe favorable de los Servicios Técnicos para lo cual se presentará una representación gráfica del frente de la fachada completa.

5.11.13 Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Sólo podrán instalarse en planta baja.

Salvo por razones de función asistencial y de urgencia, los banderines serán opacos y no luminosos en la zona de casco histórico.

5.11.14 Cartel de obras

En virtud del cumplimiento de los art. 153 y 154 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio "Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid", todas las obras que precisen de solicitud de licencia urbanística, deberán colocar en sitio visible un cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que se pretende.

Este cartel, en material opaco, permanecerá durante toda la obra hasta la finalización de la misma y deberá figurar la siguiente información:

Tipo de obra y características

Número de expediente y número de licencia, con fechas de concesión y/o presentación

Fecha de inicio y finalización prevista de las obras.

Equipo técnico: Nombre y NIF del Promotor; Nombre y NIF de la Constructora; Nombre del redactor del proyecto; Nombre de la dirección facultativa.

El modelo se ajustará al normalizado incluido en el ANEXO 1 de estas normas.

5.11.15 Paredes medianeras

Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los



misimos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5.11.16 Cerramientos

Todos los solares en suelo urbano consolidado o no consolidado que en el momento de la entrada en vigor de este Plan se encuentren sin edificar, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto. Estarán al menos enfoscados y pintados.

En zonas de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, salvo determinaciones en contra de la zona particular de ordenanza, el cerramiento de todos los linderos de la parcela se ejecutarán con una parte opaca con material de fachada, con una altura mínima de setenta (70) centímetros y máxima de ciento cuarenta (140) medido sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose llegar hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros con un cerramiento permeable a vistas. Las condiciones de cerramiento entre linderos medianeros puede ser modificada previo acuerdo entre las partes y dando conocimiento mediante la aportación del mismo por escrito ante los Servicios Técnicos.

En todas las demás tipologías, el cerramiento se efectuará con material de fachada, en la alineación oficial, diseño libre y altura máxima de dos (2) a tres (3) metros.

Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5.11.17 Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.



Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Cuando, por necesidades de la nueva edificación, el ejemplar debe ser eliminado, el responsable de la pérdida estará obligado a sustituirlo por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, situándolo en el lugar que a tal efecto indiquen los Servicios Técnicos.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.18 Protección del mobiliario y entorno urbano

Cuando una obra pueda afectar a algún elemento de mobiliario urbano, acerado, pavimentación etc., se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten, estando el responsable obligado a su sustitución por otros de elementos de las mismas características y calidades que los afectados.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.19 Consideración del entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar 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.

El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

5.11.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares, los espacios libres privados no ocupados por



edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no superasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

5.11.21 Tratamiento de espacios libres

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

5.11.22 Edificios singulares

Se consideran edificios singulares los destinados a equipamiento público cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios singulares, en tanto difieran de las Normas de estas ordenanzas generales, deberán hacerlo constar, especificando en qué aspectos difieren en el Documento que se someta a licencia ante este Ayuntamiento, que deberá someterlo a la revisión de los técnicos para su aprobación mediante Declaración de Edificación Singular por el Pleno Municipal.

En cualquier caso, quedarán obligados a armonizar con su entorno inmediato en aquellas áreas que deban ser protegidas.