



## AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO

Don Luis Manuel García Casanova, concejal-portavoz del GRUPO MUNICIPAL VOX en el ayuntamiento de Navalcarnero, al amparo de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2569/86 de 28 de noviembre, presenta para su debate y posterior aprobación, si procede, la siguiente

### MOCIÓN

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- Ha venido siendo una constante por parte del ayuntamiento de Navalcarnero, durante ya muchas décadas, la especial protección estética de los edificios ubicados dentro del casco histórico de Navalcarnero. De esta manera incluso se ha conseguido el reconocimiento y establecimiento por parte de la Comunidad de Madrid de una zona BIC o bien de interés cultural dentro del casco histórico de nuestro municipio.

Gracias a este especial empeño de las distintas corporaciones municipales del Ayuntamiento de Navalcarnero, nuestro municipio posiblemente sea uno de los cascos históricos mejor conservados de la Comunidad de Madrid, y así debería seguir siendo independientemente de la corporación que gobierne el municipio.

II.- El Ayuntamiento de Navalcarnero procedió, durante el año 2020, primero, al derribo de la edificación existente en el solar y al vallado o cerramiento después del solar de propiedad municipal ubicado en la esquina de las calles Libertad y San José, con referencia catastral 4005213VK1640N0001GT. Este solar está ubicado dentro de la zona de Bien de interés Cultural (BIC). Además de estar enfrente del singular edificio del Teatro Centro.

El ayuntamiento de Navalcarnero, como propietario del solar, procedió a su cerramiento mediante paneles de chapa gris, colocados verticalmente y de aproximadamente tres metros de altura.



**III.** El grupo municipal VOX del ayuntamiento de Navalcarnero, solicitó entonces, dos informes al servicio de urbanismo del Ayuntamiento, para que aclarara si dicho cerramiento se ajustaba a la normativa urbanística.

- Informe adjunto en este expediente del arquitecto municipal de fecha 9 de Octubre de 2020 y trasladado al grupo municipal VOX del ayuntamiento de Navalcarnero en fecha 16 de octubre, con número de registro de salida 6435/2020 por el que se indica la normativa municipal que regula el cerramiento de solares y parcelas del municipio de Navalcarnero:
  - P.G.O.U. de Navalcarnero de 2.009
    - Normas generales de edificación art 6.4.1 Cerramientos de parcela.
    - Normas particulares en suelo urbano.
      - Ordenanza zona Casco Histórico, art. 9.1.5 letra N.
  - Ordenanza Municipal para la Protección de la Imagen Urbana de Navalcarnero, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016 mediante publicación en el B.O.C.M. artículo 5.2
- Informe adjunto del arquitecto municipal de fecha 22 de octubre de 2020 y trasladado al grupo municipal el 30 de octubre de 2020 con número de registro de salida 6828/2020, por el que se intenta justificar la viabilidad del cerramiento, mediante las siguientes afirmaciones, entre otras:
  1. El cerramiento es de carácter provisional con el fin de garantizar las condiciones de seguridad e impedir el acceso al local.
  2. La normativa municipal no distingue entre cerramiento provisional y definitivo
  3. Cuando se ejecute el cerramiento definitivo, este deberá cumplir lo establecido en la normativa urbanística ya señalada



**IV.** En la sesión plenaria celebrada el 26 de noviembre de 2020, el grupo VOX realizó una pregunta al Alcalde-Presidente de la corporación sobre este asunto, sobre todo, por si se tenía previsto realizar alguna actuación urbanística en el solar.

El Alcalde respondió literalmente:

“Si, tenemos pensado acometer la construcción de ese edificio, si puede ser en este próximo ejercicio, por lo menos si no terminarla, empezar la mitad, pero todo está pendiente de la evolución de la pandemia y sobre todo también de la evolución de los ingresos del ayuntamiento”

Acabó el alcalde su intervención diciendo

”Pero vamos, la idea es presentar un proyecto y construir próximamente. Estamos pensando en distintas alternativas que cuando lo tengamos más o menos definido, las consultaremos, y os pediremos opinión y la trataremos entre todos. Pero la idea es ese solar construirle rápido. Relativamente

**V.-** La normativa urbanística señalada en el informe del arquitecto, expone lo siguiente sobre los cerramientos de parcelas sin edificar en el casco histórico de Navalcarnero:

1. Todos los cerramientos serán de materiales acordes a la estética de la zona, (art 9.1.5, letra N de las normas urbanísticas del P.G.O.U).
2. Los cerramientos tendrán una altura menor o igual a 2 metros, (art 9.1.5, letra N de las normas urbanísticas del P.G.O.U).
3. Todas las fachadas y cerramientos, sean visibles o no desde el espacio público, deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas particulares de cada zona. Art 5.2 de la Ordenanza Municipal para la Protección de la Imagen Urbana de Navalcarnero
4. En todo caso se prohíben con carácter general los siguientes acabados:
  - El acabado en fachadas con piezas propias de otros elementos constructivos. apartado f del art 5.2 de la Ordenanza Municipal para la Protección de la Imagen Urbana de Navalcarnero.





**VI.-** Son varios los acuerdos de la Junta de Gobierno Local en los que se condiciona el otorgamiento a un particular de una licencia de demolición, al cumplimiento de la normativa antes descrita en cuanto al cerramiento del solar, una vez demolida la edificación. Por ejemplo el punto 7 de la reunión de la J.G.L del día 23 de septiembre de 2020.

**5º. PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL, EN LA CA  
CONSTITUCIÓN,**

*Examinado el Proyecto de Demolición presentado a instancia de J.L.F.V. en representación de H., S.L., para la demolición de edificio industrial en la C/ Constitución, Ref. Catastral: 45021011K1640S0001DD. Expediente de Obra Mayor 49/2020.*

Vistos los informes favorables del Técnico Municipal y del Secretario Accidental, y en atención a lo dispuesto en el Decreto 2562/2019, de Delegación de Competencias, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los reunidos, adopta el siguiente acuerdo:

- Conceder la licencia de obras indicada, previo pago de la cantidad de 1.190,79 euros, en concepto de Derechos Municipales. Liquidaciones núms. 893/20 y 894/20, aprobadas por Decreto de la Concejalía de Hacienda 3240/2020, de fecha 17 de Septiembre y condicionada al cumplimiento de los siguientes extremos:

**Una vez realizada la demolición, se debe cumplir con el cerramiento de parcelas, que señala el art. 9.1.5.N. de las condiciones de aprovechamiento y edificación en la zona de Casco Histórico, en solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y todos los cerramientos serán de materiales acordes a la estética de la zona hasta una altura menor o igual a 2 metros.**

*Observamos en este caso que la perseverancia de la concejalía de urbanismo para vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas por los vecinos de Navalcarnero, lo cual apoyamos, no se corresponde con las actuaciones propias en los solares propiedad del ayuntamiento.*



## VII. CONCLUSIONES

**Se observa claramente que el cerramiento del solar en cuestión no cumple ninguno de estos preceptos establecidos en la normativa urbanística municipal. Siendo además de especial protección al tratarse de un solar ubicado en la zona BIC:**

- **Los materiales utilizados para el cerramiento, chapa, no son de acorde a la estética de la zona, fachadas de ladrillo y enfoscadas en color blanco.**
- **Cerramiento superior a dos metros de altura.**
- **El cerramiento no tiene terminación o acabado de obra, como venimos insistiendo es de chapa gris, comúnmente utilizada para cubiertas de naves.**

Han pasado ya casi cuatro años, una pandemia, tres presupuestos con superávit, un plan PIR de inversiones de la Comunidad de Madrid, un año electoral con un gasto en contratos eventuales de personal de cerca de tres millones de euros, unas elecciones municipales, varias refinanciaciones de deuda, cuatro años de sueldos desorbitados de asesores municipales, pero la valla provisional de chapa gris y de tres metros de altura sigue, provisionalmente afeando el casco histórico de Navalcarnero, ante la ausencia de un proyecto de un nuevo edificio municipal en el solar en cuestión.

La provisionalidad declarada por el alcalde en el pleno y la inmediatez de una actuación urbanística, que no ha sido tal, no parece que justifique la permanencia de esta valla durante casi cuatro años.

A pesar de las palabras del Alcalde en el pleno de noviembre de 2020, no tenemos noticias de una actuación urbanística en ese solar por parte del ayuntamiento. Ni se nos ha preguntado, ni consultado, por lo que consideramos que a corto plazo no existe previsión del equipo de gobierno de construir en ese solar. El cerramiento, pues, seguirá afectando la estética urbanística del casco urbano de Navalcarnero durante varios años más.

La normativa no distingue entre cerramiento provisional o definitivo, como así se pronunció el arquitecto municipal en su informe, Entendemos que un vallado provisional responde a un cerramiento metálico de pocos días de duración, en espera del comienzo de las obras de construcción a desarrollar inmediatamente.



**El Grupo Municipal VOX del Ayuntamiento de Navalcarnero propone al  
Ayuntamiento Pleno la siguiente MOCIÓN:**

1. *Iniciar los trabajos para la redacción y construcción de un proyecto municipal de obras para la ejecución del cerramiento del solar de propiedad municipal y ubicado en la plaza del Teatro, en la intersección de las calles Libertad y San José, y que sustituya al actual vallado de chapa, ajustándose dicho proyecto a lo regulado en la normativa municipal vigente:*
  - P.G.O.U. de Navalcarnero de 2.009
    - a. Normas generales de edificación art 6.4.1 Cerramientos de parcela.
    - b. Normas particulares en suelo urbano.
      - i. Ordenanza zona Casco Histórico, art. 9.1.5 letra N.
  - Ordenanza Municipal para la Protección de la Imagen Urbana de Navalcarnero, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016 mediante publicación en el B.O.C.M. artículo 5.2

En Navalcarnero a 16 de abril de 2024

Luis Manuel García Casanova

NIF: 

  
Portavoz Grupo Municipal VOX del Ayuntamiento de Navalcarnero





AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO

**IGNACIO DE LA VEGA JIMÉNEZ, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO (MADRID), emite el siguiente****I N F O R M E**

En relación con la petición del Grupo municipal VOX, en fecha 22/10/2020, reg. nº 8151/2020 solicitando informe urbanístico sobre si el vallado o cerramiento de la solar propiedad municipal situado en la esquina de las calles Libertad y San José, parcela catastral 4005213VK1640N0001GT, contraviene la normativa municipal, se informa lo siguiente:

El cerramiento instalado se entiende como un cerramiento provisional, instalado una vez realizada la demolición de la edificación, con el fin de garantizar las condiciones de seguridad e impedir el acceso al solar, durante el tiempo que se mantenga el solar en este estado.

La normativa municipal no distingue entre cerramiento provisional y definitivo, señala dentro de los parámetros que definen la edificación, en las Normas urbanísticas del PGOU de Navalcarnero, en el art. 6.3.1, la definición de cerramiento de parcela como *aquel está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitarla y evitar el acceso libre a su interior.*

En las Normas urbanísticas del PGOU de Navalcarnero, en el art. 9.1.5.N) referente al cerramiento de parcelas se señala que cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma.

Además, también señala el mismo artículo, que el cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

La Ordenanza de Protección de la imagen urbana en el municipio de Navalcarnero, señala en el art. 5.1, condiciones estéticas generales que afectan a las edificaciones, *que los propietarios de construcciones, edificios, cerramientos de patios, solares o parcelas, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando periódicamente los trabajos de mantenimiento y las obras precisas para conservarlos adecuadamente.*

El vallado existente en la parcela, se encuadra dentro de las obligaciones de los propietarios del solar o parcela, con el fin de mantenerlo en condiciones de seguridad.

En el momento que se ejecuten obras en el solar, se deberá cumplir con el art.5.2, condiciones estéticas generales que afectan a las edificaciones, el cual se refiere a *que todas las fachadas y cerramientos, sean visibles o no desde el espacio público, deberán ser tratadas con calidad de terminación de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas particulares de cada zona.*

Esto mismo se recoge en las Normas urbanísticas del PGOU de Navalcarnero, en su art. 7.2.2. de la imagen y escena urbana en sus condiciones generales, *todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.*

Por tal motivo, esta parcela, cuando se ejecute el cerramiento definitivo y/o edificación concreta, deberá cumplir con la Ordenanza CH de Casco Histórico, en los acabados de las fachadas y del cerramiento., sin perjuicio del resto de informes sectoriales que sean pertinentes.

Lo que informo a los efectos oportunos,

Navalcarnero, en la fecha que consta al margen del documento  
El Arquitecto Municipal

FECHA DE FIRMA: 22/10/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: C9E66EAE837CB04CF6F4A34BAE59C5E9252B2A  
Código Seguro de Verificación: 28600IDOC295FF102AA8F8DD418D

PUESTO DE TRABAJO:  
ARQUITECTO MUNICIPAL

NOMBRE:  
Ignacio de la Vega Jimenez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - <https://sede.navalcarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 28600IDOC2601BDACF4C48E748BF



AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO



Ayuntamiento de Navalcarnero  
Fecha: 30/10/2020 9:02

REGISTRO General de Entradas  
Número: 3922 / 2024  
REGISTRO Salidas Secretaría General  
Número: 6828 / 2020

\*CBNE0625984\*

E7408DBFAD67EB4093FBB9811F4E451B

En relación a su escrito con número de registro de entrada 8151/2020, en el que nos solicitan información sobre el vallado existente en el solar de la C/Libertad, c/v C/ San José, les adjuntamos informe del Arquitecto Municipal.

Navalcarnero, a la fecha de la firma digital

Alcalde-Presidente  
José Luis Adell Fernández

D. Luis Manuel García Casanova  
Portavoz Grupo Municipal Vox  
28600 Navalcarnero - Madrid

HASH DEL CERTIFICADO:  
480D6049612418E83A7F06E7A3CA445FED9F100  
186F6659ACBACE78C3C37FD71D38F8B32D9B96A9

FECHA DE FIRMA:  
29/10/2020  
30/10/2020

PUESTO DE TRABAJO:  
ALCALDE  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
JOSE LUIS ADELL FERNANDEZ  
Ayuntamiento de Navalcarnero

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - <https://sede.navalcarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 28600IDOC2BD84908A4271DA4CA6

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - Sello de Organo - <https://sede.navalcarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 28600IDOC2601BDACF4C48E748BF





AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO



Ayuntamiento de Navalcarnero  
Fecha: 16/10/2020 10:40

REGISTRO General de Entradas  
Número: 3922 / 2024  
REGISTRO Salidas Secretaría General  
Número: 6435 / 2020

\*CBNE0625984\*

83E89E38F4C1343B8AB0CC719F1F5C2

En relación a su escrito con número de registro de entrada 7656/2020, en el que nos solicitan normativa municipal que regule el cerramiento de solares dentro del caso urbano de Navalcarnero, les adjuntamos informe del Arquitecto Municipal y texto de la normativa del PGOU vigente.

Navalcarnero, a la fecha de la firma digital

Alcalde-Presidente  
José Luis Adell Fernández

D. Luis Manuel García Casanova  
Portavoz Grupo Municipal Vox  
28600 Navalcarnero - Madrid

NOMBRE: JOSE LUIS ADELL FERNANDEZ  
Ayuntamiento de Navalcarnero  
PUESTO DE TRABAJO: ALCALDE  
Sello de Órgano  
FECHA DE FIRMA: 16/10/2020  
16/10/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: 480D9A5612418E45A7F068B7A3CA445EED0F100  
198F8689AC3ACE78C3C37FD71D38F8E32D9596A9  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - <https://sede.navalcarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 28600IDOC2CF88743ED30EA84185

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - Sello de Órgano - <https://sede.navalcarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 28600IDOC2601BDACF4C48E748BF



AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO

**IGNACIO DE LA VEGA JIMÉNEZ, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO (MADRID), emite el siguiente**

### INFORME

En relación con la petición del Grupo municipal VOX, en fecha 6/10/2020, reg. nº 7656/2020 solicitando normativa municipal que regule el cerramiento de solares dentro del casco urbano, se informa lo siguiente:

- La normativa se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Navacarnero de 2009, los artículos de las Normas urbanísticas son los siguientes:
  - Normas generales de edificación art. 6.4.1 Cerramientos de parcela
  - Normas particulares en suelo urbano.
    - Ordenanza zona Casco Histórico Art. 9.1.5. N,
    - Ordenanza zonas Residencial Unifamiliar Art. 9.2.4. D
    - Ordenanza zonas Residenciales Colectivas Art. 9.3.5.F
    - Ordenanza zonas Industriales Art. 9.4.6
    - Ordenanza zonas Terciario Comercial Art. 9.5.5
    - Ordenanza zonas Deportivas Art. 9.7.6

A tal efecto se acompaña copia del texto recogido en las Normas urbanísticas del PGOU vigente.

Navacarnero, en la fecha que consta al margen del documento

El Arquitecto Municipal

NOMBRE: Ignacio de la Vega Jimenez  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navacarnero - Sello de Organo - <https://sede.navacarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 286001DOC2601BDACF4C48E748BF

PUESTO DE TRABAJO: ARQUITECTO MUNICIPAL  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navacarnero - <https://sede.navacarnero.es> - Código Seguro de Verificación: 286001DOC2601BDACF4C48E748BF

FECHA DE FIRMA: 09/10/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: C9E86AE837CB04CF8F4A34BAE59C592552B2A



- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos.
- Servicios de Acceso.
- Portales
- Escaleras.

Servicios de Aparcamiento.

- Rampas
- Garajes.

## **CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Art. 6.4.1. Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m. y el resto hasta 2 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

### **Art. 6.4.2. Plantas de sótano y semisótano.**

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece el Reglamento de Planeamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las condiciones establecidas en la Garaje-Aparcamiento publicada en el BOCAM nº 59 de 19 de marzo de 2006, o normativa municipal que sustituya esta regulación.

### **Art. 6.4.3. Plantas Bajas.**

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco mínimo de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.

Se permitirán estos accesos a las viviendas como salidas de emergencia de los locales comerciales localizados en el inmueble.

Los comercios sólo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.





La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera, respecto del paño de fachada, para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando, las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y' edificación que se establecen con carácter general es decir 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas y la planta bajo cubierta computará edificabilidad en las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación del presente P.G.O.U. y su uso estará ligado a la vivienda inmediatamente inferior, no pudiendo conformar vivienda independiente en ningún caso.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, en número y proporción acorde a la composición de la fachada y preferiblemente hacia el interior de la parcela.

#### **Art. 9.1.5. Condiciones de aprovechamiento y edificación en la Zona Casco Histórico.**

##### **A) Usos permitidos**

Se permite indistintamente el de vivienda unifamiliar. Asimismo se limitará el número de viviendas de tal modo que no sean superiores al número que resulte de dividir la superficie construida máxima por ochenta.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas, y por lo tanto no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a lindero.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o equipamientos de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación para que no se produzcan perturbaciones de tráfico de acceso y quede garantizado el aparcamiento.

##### **B) Garajes y estacionamientos.**

Se exigirá una plaza de garaje o de estacionamiento en el interior de cada parcela por cada vivienda. Se podrá eximir de esta exigencia de aparcamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos, cuando concurren circunstancias específicas que lo impidan por la situación de parcela, ancho de calle, usos de la zona que lo desaconsejen.

El portón de entrada a estos garajes, no superará los 3 m de anchura .Y. se solucionará en un plano enrasado con la fachada.

En caso de existencia de bodegas y cuevas; deberán mantenerse y rehabilitarse de acuerdo con los criterios de intervención establecidos en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, incluyéndolas en el catálogo debidamente rehabilitadas.

##### **C) Remociones de tierras.**

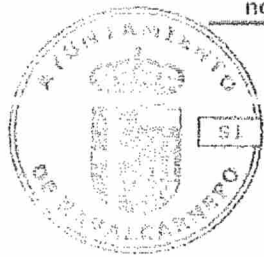
Para cualquier obra que suponga remoción de tierras en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección, se procederá a solicitar la oportuna hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

##### **D) Composición de Fachadas.**

En lo relativo a composición de fachadas, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en las fachadas así como las proporciones y formas de los huecos, deberán ajustarse a las características tipológicas de la edificación tradicional del casco histórico, de tal





forma que los huecos tengan una composición vertical, respetando en todo momento las condiciones compositivas del caserío tradicional.

- Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado, con composición de huecos verticales.
- Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento aplicará el procedimiento de ejecución subsidiaria para la mejora de medianerías en espacios públicos de importancia visual y estética. Asimismo fijará 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 con canalón, estando prohibidas las bajantes por el exterior de las fachadas, que quedarán ocultas con vertido directo a la red de saneamiento, en cualquier caso se estará a las disposiciones que marque la normativa de patrimonio aplicable.
- Todas las viviendas deberán contar, a ser posible, con un tendedero oculto, pero en cualquier caso está prohibido situar tendederos que se puedan ser vistos desde la calle, a fin de evitar la vista de ropa tendida.

#### **E) Materiales de fachada.**

En lo relativo a materiales de fachadas, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Las fachadas se realizarán con el mismo tipo de fábricas, materiales y acabados (texturas y color) que los edificios tradicionales del casco histórico, recomendando la incorporación a estas fachadas de elementos tales como rejas y balcones. Se empleará preferentemente el revoco tradicional
- Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco y en general todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en barandillas, rejas, puertas, ventanas y demás elementos exteriores.

#### **F) Cuerpos volados y salientes en edificación cerrada.**

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

El vuelo de balcones y aleros será de 40 cm máximo, contados desde el plano de la fachada y su terminación no podrá tener un canto superior a los 12 cm.

Los aleros se realizarán en madera o al menos con canecillos de madera y en cualquier caso manteniendo la estética del entorno.

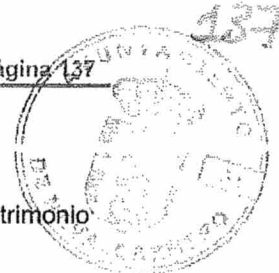
#### **G) Marquesinas.**

Quedan prohibidas las marquesinas en edificación cerrada.

#### **H) Portadas y escaparates.**

En lo relativo a portadas y escaparates, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se ajustarán a los huecos verticales de la planta alta sin sobresalir de la línea de fachada.



**I) Toldos.**

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras el vuelo máximo será el .10% del ancho de la calle.

Los toldos fijos quedarán prohibidos.

**J) Muestras.**

En lo relativo a portadas y escaparates, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios sean estables en tela u otros materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
- Solo se permiten muestras en la planta baja.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviere enfrente.
- En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estéticas no podrán instalarse muestras.

**K) Banderines.**

Quedan prohibidos en toda la zona.

**L) Carpinterías.**

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán en madera o metálicas pintadas en marrón, negro, verde o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de coloración de la zona y especialmente el uso de colores vivos.

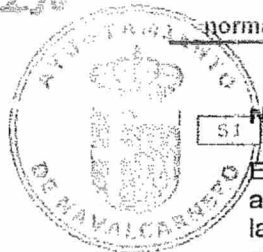
**M) Cubiertas.**

Todas las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25° en casco histórico y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas planas.

Se podrá realizar en zonas no visibles desde la vía pública superficies de cubierta plana para la ubicación de instalaciones de aire acondicionado.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja cerámica tradicional, no mixta, quedando prohibida la cubrición con materiales de cemento de cualquiera de los tipos existentes, pizarras o materiales no cerámicos.



**N) Cerramiento de parcelas.**

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y todos los cerramientos serán de materiales acordes a la estética de la zona hasta una altura menor o igual a 2 metros, y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 1 año, por parte de los titulares de los terrenos. En los casos de incumplimiento, el Ayuntamiento realizará estos cerramientos por el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

En el caso de incumplimiento, el Ayuntamiento efectuará estas obras con el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

Las puertas de cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

En todo caso será de aplicación lo regulado en el artículo 7.4.2.c) de las presentes Normas.

**Art. 9.1.6. Otras condiciones específicas en la Zona Casco Histórico.****A) Protecciones.**

Todo el ámbito incluido en el BIC del Conjunto Histórico y su entorno de protección, así como aquellos elementos a que hace referencia la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, quedan sometidos al régimen de protección previsto por ésta.

En el plano de Catálogo del casco histórico se determinan las protecciones de la edificación, los ámbitos en los que se exige la redacción de Estudios de Detalle; los espacios privados que deben quedar libres como superficies verdes privadas, las alineaciones de calle vinculantes y las parcelas sujetas a limitaciones en el uso residencial.

En todos estos ámbitos de parcela o edificación se aplicará la ordenanza contenida en el Catálogo.

**B) Peatonalización.**

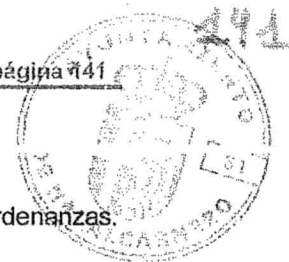
En las calles y espacios libres del Casco Histórico el Ayuntamiento realizará una calidad de urbanización singular tendente a su peatonalización, unificando alturas de aceras y calzadas, con tratamientos de pavimentación en piedras y alumbrado público con báculos y farolas de alta calidad, similares a las obras efectuadas por la Dirección General de Patrimonio.

**C) Licencias y autorizaciones en Bienes de Interés Cultural.**

Todos aquellos elementos declarados Bien de Interés Cultural, así como aquellos susceptibles de acogerse al régimen de protección que establece la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, se sujetarán en cuanto a concesión de licencias a las normas establecidas por la legislación autonómica correspondiente.

Tanto las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural como en sus entornos de protección, y en aquellos bienes susceptibles de acogerse al régimen de protección que establece la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, se someterán a la autorización preceptiva de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico, según establece la propia Ley 10/1998.

**D) Ruinas.**



C) Retranqueos

Serán los que establecen para cada Grado en el Cuadro de Resumen de Ordenanzas. Excepciones;

- Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a las fijadas por la Ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

D) Edificaciones auxiliares de la edificación

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2.5 metros de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos en los grados RU-1 y RU-2.

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m<sup>2</sup> y su longitud de fachada inferior a 4 metros y no supere la altura de 2.5 metros.

Las piscinas se retranquearán al menos 1.50 metros a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán 3 metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

E) Movimiento de tierras en parcelas

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 metro.
- Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior a 1 metro.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original.

**Art. 9.2.4. Condiciones de aprovechamiento de la Zona Residencial Unifamiliar**

A) Ocupación y edificabilidad

Para cada Grado estas condiciones de aprovechamiento serán las que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

B) Alturas máximas permitidas

Se permitirá la altura de dos plantas y 7.5 metros medidos en cualquier punto del terreno.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 8 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos, realizándose en tramos máximos de 10 metros.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3.5 metros medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo de ancho de acera y en todo caso nunca más de 0.60 metros y el peto del alero no podrá ser superior a 0.50 metros en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.





En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 metros medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en el cual la medianería tendrá el concepto del límite de cumbrera.

Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 45 %.

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales coincidentes con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación a partir de la altura máxima permitida. Sólo se podrá hacer el paño de cubierta vertical si al menos se retranquea un metro de la alineación de fachada.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando la altura de las dos plantas cumpla las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2.50 metros de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40 % de la fachada, su anchura máxima sea de 2 metros y la proyección vertical se retranquea un mínimo de 1 metro al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1.20 metros desde el alero y de 0.80 metros en los laterales.

#### C) Condiciones de uso

Se permitirán en todos los grados y con el carácter que determina los usos señalados en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

Se permitirán como usos auxiliares, las piscinas y pistas deportivas,

Se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y cuando la superficie de ésta supere los 300 m<sup>2</sup> totales dos plazas.

Se permitirá el uso de despachos profesionales.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación.

Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.

Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de aguas subterráneas.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcela ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

#### D) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica del caso histórico, deberá procurar adecuarse al tratamiento estético, siendo vinculante cuando se trate de áreas de ordenación vinculantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales de acabado:



143



En fachadas:

- La piedra pulimentada.
- Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
- Los gres en salientes vítreos.
- Las pinturas de colores detonantes.

En cubiertas:

- Los plásticos.
- Los aluminios y cubiertas metálicas.
- Las cubiertas de fibrocemento.
- Las cubiertas de pizarra.

Los cerramientos de parcelas no podrán tener una altura superior a 2 metros. En los frentes correspondientes a las calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1 metro sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

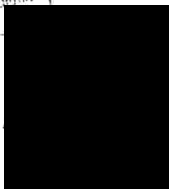
**Comunidad de Madrid**  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 D.P.C. GRAL. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN REGIONAL

24 JUN 2009

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE AYUNTAMIENTO  
 DE FECHA 13/07/09  
 Madrid  
 EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
 (P.D.F. Resolución de 13 de Julio de 2009)



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Navalcarnero - Sello de Organo - https://sede.navalcarnero.es - Código Seguro de Verificación: 286000IDOC2601BDACF4C48E748BF



Se permitirá la altura de 3 plantas y 9 metros.

La altura máxima de coronación de cubierta será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada de los aleros.

Los aleros volarán a un máximo de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 30 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40 % de la fachada, su anchura máxima sea de 2 metros y la proyección vertical se retranquea un mínimo de 1 metro al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1,20 metros desde el alero y de 0.80 metros en los laterales.

#### **Art. 9.3.4. Condiciones de uso.**

##### **A) Usos permitidos.**

El uso residencial se limitará a que cumpla la relación de una vivienda por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas y por lo tanto no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a lindero.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o equipamientos de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación para que no se produzcan perturbaciones en el caso antiguo.

##### **B) Aparcamientos de garajes y estacionamientos.**

Se deberá procurar la realización de las viviendas con su propio garaje, o estacionamiento en el interior de las parcelas, exigiéndose una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

#### **Art. 9.3.5. Condiciones estéticas.**

##### **A) Composición de fachadas.**

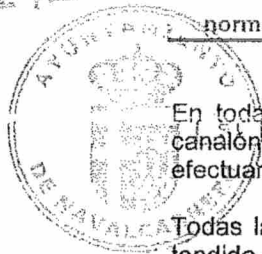
La solución de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.

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.

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

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento 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 y con vertido directo a la red de saneamiento.

Todas las viviendas deberán contar con un tendedero oculto a fin de evitar la vista de ropa tendida en las fachadas de calle.

**B) Materiales de fachada.**

La elección de los materiales de fachada de un edificio se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos según el despiece, textura, color, y composición de los edificios tradicionales de la zona.

Se deberá realizar preferentemente en piedra o ladrillo similar al de las edificaciones antiguas o combinando con ladrillo visto de tejar, permitiéndose también los enfoscados ocre, terrosos o blancos según las calles y permitiéndose la incorporación a estas fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones...

Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco, en general los acabados con materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color de barandillas, rejas y demás elementos exteriores.

**C) Cuerpos volados de edificación cerrada.**

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

**D) Carpinterías.**

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán preferentemente en madera o metálicas pintadas en negro o marrón, o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de tonos que existen en la zona.

**E) Cubiertas.**

Todas las cubiertas serán inclinadas y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas plantas.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva o cerámica o similar con coloración roja, quedando prohibida la cubrición con materiales de fibrocemento de cualquiera de los tipos existentes.

**F) Cerramiento de parcelas.**

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y serán de piedra hasta una altura de 1 metro, y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento de piedra deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 2 años.

Las puertas y cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

En cualquier caso la ordenanza que se aplicará en los ámbitos de residencial colectivo existente, si por algún motivo no hubiese edificación, será la ordenanza de residencial colectivo suburbano.



## CAPÍTULO 9.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

### Art. 9.4.1. Carácter de la zona.

Corresponde a espacios edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de tipología abierta o cerrada y edificación aislada o adosada y se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

### Art. 9.4.2. Grados de ordenanza

La ordenanza se subdivide en tres grados:

- Industria urbana (IN-U) corresponde a industrias almacén de pequeñas parcelas colindantes con las áreas residenciales.
- Industria suburbana (IN-S) corresponde a industrias almacén o de transformación que se sitúan en polígonos de carácter únicamente industrial o terciarios
- Industria-parque (IN-P) corresponde a las industrias en grandes parcelas.

### Art. 9.4.3. Condiciones de diseño urbano.

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos son las establecidas para cada grado en el cuadro resumen de ordenanzas.

### Art. 9.4.4. Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones de aprovechamiento son las establecidas en el cuadro resumen ordenanzas.

### Art. 9.4.5. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en cada grado de esta ordenanza se señalan en el cuadro resumen de ordenanzas, permitiendo en todos los casos los usos comerciales y de oficinas. En el caso concreto de los comerciales, cualquiera que sea su tamaño si se trata de usos alimentarios, y para los denominados –gran superficie – se requerirá rusticar las condiciones especiales que acrediten su necesidad, teniendo en consideración minorista del pueblo, y la solución a los problemas de accesibilidad, aparcamiento, carga y descarga etc.... con independencia de la segunda licencia de la Consejería de Economía que se exige para las grandes superficies.

Se permitirán como uso compatible una vivienda para guarda la instalación, con una superficie útil máxima de 100 m<sup>2</sup>.

Se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### Art. 9.4.6. Condiciones estéticas.

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos, tostados o verdes. En caso de ser cubierta inclinada las pendientes nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.

Queda prohibido usar las superficies libres de retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.





Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros, que siempre se abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.



### CAPÍTULO 9.5. ORDENANZA ZONA TERCIARIO COMERCIAL

#### Art. 9.5.1. Carácter de la zona.

1. Corresponde a espacios edificables de dominio privado destinados a usos específicos de tipo comercial y oficinas.

#### Art. 9.5.2. Grados de ordenanza

Se establecen dos grados.

- A) Terciario urbano (TC-U)
- B) Terciario suburbano (TC-S)

Según esté situado este uso en la trama urbana, correspondiendo el último grado a las zonas perimetrales del núcleo urbano.

#### Art. 9.5.3. Condiciones de aprovechamiento.

- A) Ocupación y edificabilidad.

En estas zonas los aprovechamientos serán los que se establecen en el cuadro resumen de ordenanzas.

- B) Alturas máximas permitidas

Las alturas máximas permitidas serán las mismas que las establecidas para el casco urbano de la población y las recogidas en el Cuadro resumen de ordenanzas si se trata de una zona cuyo uso principal es el terciario comercial.

#### Art. 9.5.4. Condiciones de uso

Los usos permitidos son los que se establecen en el cuadro resumen de ordenanzas.

#### Art. 9.5.5. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de esta zona serán las mismas que las establecidas para el casco urbano de la población o las de la ordenanza industrial para los casos suburbanos.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 29/09/09  
13/10/09  
Madrid  
EL SECRETARIO GENERAL TERRITORIO  
EL SUBDIRECCIONADO GENERAL DE URBANISMO  
(PDF Resol. 109 de 2009)





154

**CAPÍTULO 9.7. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DEPORTIVAS.**



**Art. 9.7.1. Carácter de la zona.**

Corresponde a superficies de dominio público y privado según se caracterizan en los planos de ordenación destinados a albergar instalaciones deportivas.

**Art. 9.7.2. Grados de ordenación.**

En función de su titularidad los equipamientos se dividen en dos grados:

- A) Deportivo Público D-PU, que corresponde a aquellos que son de titularidad pública.
- B) Deportivo Privado D-PR, que corresponde a aquellos cuya titularidad es privada.

**Art. 9.7.3. Condiciones de diseño urbano**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos serán las establecidas con carácter general en el cuadro resumen de ordenanzas, con la excepción de las cubiertas que podrán ser planas en las instalaciones polideportivas.

**Art. 9.7.4. Condiciones de aprovechamiento.**

Las condiciones de aprovechamiento serán las establecidas en el cuadro resumen de aprovechamientos.

En los supuestos de querer llevar a efecto instalaciones deportivas se autorizarán por el Ayuntamiento en función de su justificación permitiéndose en estos casos con una altura máxima de 9 m. retranqueos a linderos de 5 m. y una superficie construida de 2500 m2.

En cualquier caso, se permitirán instalaciones cubiertas que superen la edificabilidad máxima establecida siempre y cuando se justifique su interés social.

**Art. 9.7.5. Condiciones de uso.**

Los usos permitidos son los que señalan en el cuadro resumen de ordenanzas, con la limitación de los usos compatibles de realizar una sola vivienda como guardería de la instalación.

**Art. 9.7.6. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas serán las mismas que las que se establecen para las zonas residenciales unifamiliares, con la posibilidad de cubiertas planas en zonas no visibles desde los espacios públicos para alojar equipos de instalaciones.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 13/07/09  
Materia EL SECTOR BÁSICO DE POLÍTICA TERRITORIAL  
EL SUBSECTOR REGIONAL DE POLÍTICA TERRITORIAL  
(P.O.F. Resolución nº 3 de 17 de Julio de 2009)

