



ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE LA EDIFICACIÓN.-

EXPOSICION DE MOTIVOS:

Se pretende la revisión de las vigentes “ordenanzas urbanísticas municipales de condiciones estéticas y de la edificación” aprobadas por el pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el diecisiete de diciembre del año dos mil ocho.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid el régimen normativo de los actos materiales de edificación y urbanización, no queda limitado al instrumento típico de ordenación, es decir los Planes Generales y Normas Subsidiarias (hoy suprimidas por la citada ley), estableciendo el artículo 32 de la Ley, donde se dice que: “Todos los municipios deberán contar con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local...”

En el caso de las Ordenanzas Estéticas y de la Edificación, ya fueron aprobadas en Diciembre de 2008, tratándose ahora de completar y adaptar, las entonces aprobadas a los problemas surgidos en el periodo desde su aprobación hasta hoy, y de regular los vacíos existentes en aquellas.

Cabe destacar que, al mismo tiempo, se está realizando la revisión del Plan General de Becerril de la Sierra, que debido a la entrada en vigor de Planeamientos de rango superior durante la tramitación del mismo (Plan de Ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama) se están produciendo retrasos considerables en sus etapas de aprobación. Por tanto, se pretende con este documento de revisión/adaptación de la Ordenanza Urbanística Municipal de Condiciones Estéticas y de la Edificación, el completar, aquellos vacíos urbanísticos existentes en las Normas Subsidiarias, que posteriormente quedarán recogidos e incorporados en el nuevo documento del Plan General en tramitación.

Por otra parte se subsanan y completan algunos de los articulados de la Ordenanza aprobada en Diciembre de 2008, que o bien manifestaban erratas en su redacción o resultaban incompletos en su descripción.

A tenor de lo expuesto la presente ordenanza revisada trata de adaptar la anterior ordenanza ante los problemas que se están presentando a diario en el departamento municipal de Urbanismo, como son los siguientes:

- Regulación de las condiciones Técnica de los locales comerciales.
- Aclaración de las ordenanzas estéticas de aplicación
- Fijación del tamaño de parcela mínima a efectos de segregaciones de parcelas en casco urbano.



- Aclaración sobre los elementos computables y las dimensiones máximas de las construcciones auxiliares en las viviendas unifamiliares.

La regulación mediante ordenanza a la que hace mención el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que establece el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local en la que se establece que corresponde en todo caso a los municipios “Las potestades reglamentarias y de autoorganización” debiendo elaborarse y aprobarse de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la citada Ley.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Cerramientos de parcelas.

1. Cerramiento con vía pública.
 - a. Los cerramientos con la vía o espacio libre público no podrán tener, en total, más de 2'50 metros de altura. El zócalo de dicho vallado, de no más de 2'00 metros de altura, podrá ser macizo con acabado en piedra (en mampostería o chapado), o mediante enfoscado y pintado. En casco urbano deberá ser siempre de piedra. La parte superior podrá realizarse mediante malla metálica, cerrajería metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones. Los colores empleados, tanto en enfoscados, como en los elementos metálicos, necesitarán la previa aprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales.
 - b. En el caso de desnivel, se podrá mantener la altura constante en paralelo al terreno o crear bancadas cada 10 metros como máximo de tal forma que se mantengan siempre una altura máxima de 2'50 metros en el punto medio de dichas bancadas. En caso de fuerte desnivel con la vía pública (>15%), y de forma puntual e individualizada, se podrá autorizar un relleno de un metro.
 - c. Se deberá medir desde la rasante de la vía pública o el espacio libre público, en el punto medio de cada banqueo.
2. Cerramiento con otros linderos.
 - a. Los cerramientos con otros linderos no podrán tener, en total, más de 2'20 metros de altura. Como mínimo deberá ser de malla metálica de simple torsión sobre postes de acero. El zócalo de dicho vallado podrá ser macizo de no más de 1'50 metros de altura, debiendo dejarse correctamente acabado por ambas caras. La parte superior podrá realizarse mediante malla metálica, cerrajería



metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones del mismo material que el zócalo, con un intervalo mínimo de 5 metros.

- b. En el caso de desnivel, se podrá mantener la altura constante en paralelo al terreno o crear bancadas cada 10 metros como máximo de tal forma que se mantengan siempre una altura máxima de 2'20 metros en el punto medio de dichas bancadas.
- c. Se deberá medir desde el terreno natural, salvo los casos de fuerte desnivel recogidos en el apartado siguiente.
- d. En caso de fuerte desnivel entre parcelas (>15%), se autoriza un desmante de un metro en la inferior y un relleno de un metro en la superior, permitiéndose, a partir de este punto, un cerramiento opaco de 30 centímetros y no opaco máximo de 1'70 metros. En dicho caso, se deberá presentar proyecto técnico firmado y visado por técnico competente. Siempre de mutuo acuerdo entre los propietarios afectados.

3. Cerramientos vegetales.

Los cerramientos vegetales se deberán regir según la Ordenanza para la Protección de Espacios Naturales, Parques, Jardines y Arbolado Urbano, y en su defecto, lo que esté establecido en el Código Civil.

Artículo 2. Movimientos de tierras en parcelas.

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

- a. La alteración de los niveles del terreno en los linderos, tanto a parcelas colindantes como a vías o espacios públicos en general, no podrá ser superior a sesenta centímetros.
- b. Los frentes de parcela con fuerte pendiente que den a vía o espacio libre público mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1'00 metro.
- c. Los taludes no podrán superar una pendiente máxima de 20°, a menos que se trate del terreno original. Los aterrazamientos deberán quedar englobados en la línea imaginaria de 20° que arranque desde un punto elevado un máximo de 1'00 metro del lindero natural en los casos de fuerte pendiente y 60 centímetros en los demás casos.
- d. Cuando existan fuertes desniveles, se podrá nivelar mediante muros de contención, con un máximo de desmante de 1'00 metro en la parcela inferior y un relleno máximo de 1'00 metro en la superior, produciendo un salto máximo de 2'00 metros. En dicho caso, se deberá presentar proyecto técnico firmado y visado por técnico competente. Siempre de mutuo acuerdo entre los propietarios afectados.



- e. En caso de no existir acuerdo entre ambas partes, podrá autorizarse la ejecución de las obras individuales en cada caso con los máximos establecidos en el punto anterior.

Artículo 3. Condiciones que deben cumplir los generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria para la evacuación de humos y gases.

1. La instalación y funcionamiento de los generadores de calor para uso doméstico o asimilable, deberán ajustarse al Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), y, a sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) o normas que en cada momento sean de aplicación.

2. En el caso de que la evacuación de los productos de la combustión se pueda realizar por la fachada conforme a las excepciones marcadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), la ubicación de los tubos de evacuación deberán cumplir las disposiciones recogidas por dicho reglamento para ese caso. En especial, se deberá cumplir:

a) El eje del conducto de evacuación de los productos de combustión se deberá situar, como mínimo, a 2,20 m. del nivel del suelo más próximo con tránsito o permanencia de personas, medidos en sentido vertical.

b) La salida de productos de la combustión deberá distar, al menos, 1 m. de pared lateral con ventanas o huecos de ventilación, o 30 cm. de pared lateral sin ventanas o huecos de ventilación.

c) La salida de productos de la combustión debe distar, al menos, 3 m. de pared frontal con ventanas o huecos de ventilación, o 2 m. de pared frontal sin ventanas o huecos de ventilación.

Artículo 4. Ventilación de locales de uso no residencial.

Todo local de uso no residencial en edificios de nueva construcción o rehabilitación total, deberá diseñarse teniendo en cuenta la mayor exigencia de ventilaciones forzadas posibles (aseos, campanas extractoras y ventilación forzada), conduciéndolas en todo caso hacia la cubierta del edificio, manteniendo en todo caso las condiciones de sectorización y seguridad contra incendios establecidas en la legislación vigente.

Artículo 5. Condiciones que deben cumplir la ventilación forzada y/o acondicionamiento.

La evacuación forzada del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento y/o ventilación de locales o viviendas se realizará de forma que:



1.- Cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³/s.

La distancia mínima entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización o ventilación forzada y el punto más próximo de cualquier ventana o puerta, será de 1,8 m.; excepto, si:

- a) Los paramentos son fachadas distintas (pertenezcan o no al mismo edificio) y forman un ángulo convexo mayor de 180°.
- b) Los huecos se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire va en sentido opuesto a aquellas.

En el caso de que el caudal de aire se evacue a la vía pública, el punto de evacuación se hallará como mínimo a 2 m. por encima de la acera o vía.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones para actividades que originen olores.

2. Cuando el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³/s.

La distancia mínima entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización o ventilación forzada y el punto más próximo de cualquier ventana o puerta, será: 2 m. si el hueco está situado en el mismo paramento y al mismo nivel, 2,5 m. si el hueco está situado en el mismo paramento y a un nivel superior y, 3,5 m. si el hueco está situado en un paramento distinto; excepto, si:

- a) Los paramentos son fachadas distintas (pertenezcan o no al mismo edificio) y forman un ángulo convexo mayor de 180°.
- b) Los huecos se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire va en sentido opuesto a aquellas.

En el caso de que el caudal de aire se evacue a la vía pública, el punto de evacuación se hallará como mínimo a 2,5 m. por encima de la acera o vía y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones para actividades que originen olores.

3. Cuando el volumen de aire evacuado sea superior a 1 m³/s.

La evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos en 1 m. la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de 10 metros.

En los tres casos se tendrá presente que:

- a. Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.



- b. En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y el hueco más próximo se interponga un obstáculo de al menos 2 m. de longitud y 0,80 m. de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre punto evacuación - borde del obstáculo - hueco afectado.
- c. Cuando se trate de ventanas pertenecientes a espacios comunes interiores de tránsito sin permanencia de público (escaleras o similares) y, siempre que el volumen de evacuación sea inferior a 1 m³/s, la distancia entre el punto de evacuación y dichas ventanas podrá ser, como mínimo, de 1 m.

Todo lo antedicho será aplicable para cualquier aparato de climatización que, aun no evacuando necesariamente aire interior, produzca calentamiento del caudal de aire exterior circulado.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación deberá disponer de una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

Artículo 6. Condiciones que deben cumplir las actividades industriales para la evacuación de humos y gases.

La evacuación a la atmósfera de gases, polvos, etc., generados por actividades industriales se harán a través de chimeneas que cumplan las especificaciones de la Orden Ministerial de 18 de Octubre de 1976, sobre Prevención de la Contaminación Industrial de la Atmósfera, o legislación que la sustituya, bien en general o para actividades específicas.

Artículo 7. Condiciones que deben cumplir las actividades que originan olores para la evacuación de humos y gases.

1. Sin perjuicio de cualquier otro condicionamiento que pudiera imponerse en los controles ambientales previos ajustados a la legislación aplicable, en actividades de fabricación o manipulación de alimentos en las que se puedan originar olores como tostaderos de café, churrerías, freidorías, hornos obradores, cocinado industrial, restauración, etc., no se permitirá la apertura de ventanas o cualquier otro hueco que ponga en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. La ventilación y extracción del aire deberá hacerse siempre a través de chimenea reglamentaria, provista, en su caso, de los dispositivos de filtrado o absorción que pudiesen ser precisos.

2. Los establecimientos de hostelería que realicen operaciones de preparación de alimentos deberán disponer de campana extractora captadora y de gases y vapores en la zona de cocinado provista de los correspondientes filtros y sistema de recogida de grasas, conectada a chimenea reglamentaria.



3. Quedan exceptuadas de esta obligación las actividades que dispongan exclusivamente de hornos eléctricos dotados de recogida de vapores por condensación y cuya potencia total conjunta sea inferior a 10 Kw.

4. Las industrias de limpieza de ropa, planchado industrial y tintorería, deberán siempre disponer de ventilación forzada en sus locales, con evacuación del aire a través de chimeneas reglamentaria. Asimismo, las máquinas de limpieza en seco, deberán de disponer de chimenea independiente con esas mismas características, salvo aquellas que funcionen en circuito cerrado con recogida o depuración de vapores para las que quede acreditada documentalmente esta condición.

SECCIÓN 2. Disposiciones sobre las edificaciones del Casco Urbano.

Artículo 8. Ámbito de aplicación.

1. Queda sometida a estas normas toda obra de edificación residencial de nueva planta o de rehabilitación que se realicen en el Suelo Urbano, dentro de los ámbitos definidos por las Normas Subsidiarias como Casco Urbano 2 y 3 (CU-2 y CU-3).

2. También se deberán incluir aquellos ámbitos de planeamiento de desarrollo que tengan condiciones de Casco Urbano (U.A.-4, U.A.-5 y U.A.-10).

3. Quedan excluidos, en cualquier caso, los edificios singulares que por su catalogación deban responder ante una normativa específica, o los que por tratarse de edificios de carácter público puedan requerir de condiciones especiales.

Artículo 9. Planta bajo rasante (complemento de los artículos 73 y 82 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, se permite la construcción de plantas bajo rasante, estableciéndose la ocupación máxima de la parcela (100%), no pudiendo superar las condiciones de altura máxima sobre el colindante o vía pública de 1'00 metros a la cara inferior del forjado superior, teniendo en cuenta los criterios de medición de altura de la edificación (artículo 12).

Su destino cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 73 de las Normas Subsidiarias, autorizándose especialmente el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 10. Garaje aparcamiento.

Se exige la existencia de garaje aparcamiento en toda edificación de nueva planta o de rehabilitación total, en el Casco Urbano, con ubicación preferente en la planta bajo rasante. Su número, dimensiones y demás condiciones, así como las circunstancias en las que se enmarcan se regularán mediante la oportuna Ordenanza Municipal. En cualquier caso se exigirá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad de 100 m² construidos,



aplicable también a usos no residenciales privados. En caso de encontrarse en planta sótano o semisótano se considerará vinculada a la planta baja por su acceso.

Artículo 11. Altura libre interior (complemento del artículo 86 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. La altura libre interior deberá medirse entre la cara superior del piso y la cara inferior del forjado de techo.
2. La altura libre mínima será de 2'50 metros, pudiendo reducirse hasta los 2'20 en aseos, cocina, trasteros y demás espacios de almacenaje.
3. En planta bajo rasante (sótano o semisótano) será como mínimo de 2'80 metros, salvo para uso garaje-aparcamiento, en cuyo caso será de 2'50 metros, permitiéndose excepcionalmente descuelgues de 30 centímetros.
4. En planta baja se establece una altura libre mínima de 3'00 metros y máxima de 4'50 metros, en caso de ser uso distinto del residencial privado.

Artículo 12. Altura de la edificación (complemento del artículo 88 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. La altura de las edificaciones se medirá con dos referencias: una a cornisa y otra a cumbre, entendiéndose la cornisa como la línea determinada por la intersección del plano exterior de la fachada con el plano superior del forjado de cubierta, y la cumbre como la línea de intersección más elevada de los planos de cubierta.
2. El alero podrá ser horizontal o inclinado, midiéndose en el punto de encuentro con la fachada.
3. La rasante ideal será la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos (ver gráfico).
4. La altura máxima a cornisa será de 7 metros en la zona de ordenanza Casco Urbano 2 (CU-2) y de 10 metros en la zona de ordenanza Casco Urbano 3 (CU-3).
5. La altura máxima a cumbre, medida desde la cara superior del último forjado –o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3'50 metros.
6. Criterios de medición de alturas en edificios de Casco Urbano:
 - a.-Edificios con frente a una sola vía.
Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es:
 - a.1- igual o menor de 1'00 metros, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores,



a.2.- mayor de 1'00 metros, se dividirá la línea de fachada en tramos para que en cada uno de los tramos resultantes, el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1'00 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

b.-Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

Para cada dos fachadas concurrentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes, siempre que:

b.1.- Pertenezca a la misma parcela, y

b.2.- No supere en ningún punto más de un metro la altura máxima permitida.

En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas en el caso anterior, a cada par de fachadas concurrentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

c.- Edificios con frente a dos vías que no formen esquina o chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes.

7. Todas las cornisas que se generen en la edificación, sean estas de fachada exterior o interior deberán cumplir con la altura máxima permitida respecto a la rasante ideal, entendiendo esta como la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos (ver gráfico). Excepcionalmente se permitirá una altura mayor de fachada interior cuando se trate de cubiertas en las que se integra la apertura de patios interiores cerrados.

Artículo 13. Cubiertas.

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. La altura máxima a cumbre, medida desde la cara superior del último forjado o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3'50 metros.
2. La pendiente de la cubierta queda limitada a un máximo de 35° y un mínimo de 25°, excepto para adecuarse a edificaciones colindantes cuya desaparición no sea previsible en breve espacio de tiempo, previa justificación expresa y aprobación del órgano



- competente en la concesión de licencias, y siempre con la limitación de 45° máximo. En este caso también podrá superarse la altura máxima a cumbre.
3. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas.
 4. Los vuelos máximos de los aleros, aplicando siempre el criterio de adecuarse a los edificios colindantes (artículo 101 de las NN.SS.), ya no vendrá determinado por el material empleado, y será el que resulte del espacio libre al que esté expuesto:
 - a) Espacios libres inferiores a 6'00 metros 50 centímetros
 - b) Espacios libres superiores a 6'00 metros 70 centímetros
 - c) Patios interiores (o cerrados por tres lados) 30 centímetros
 - d) Se establece un vuelo mínimo de 30 centímetros.
 5. Se deberá instalar canalones para la recogida de aguas pluviales, de acuerdo con las condiciones estéticas recogidas en la presente ordenanza (artículo 53).

Artículo 14. Cuerpos volados.

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. No podrá existir ningún cuerpo volado cuya cara inferior de forjado este a una altura inferior a 3'50 metros de la rasante de la vía pública, en el punto medio del tramo de banqueo de la edificación (ver condiciones de medición de alturas en edificación, artículo 12), no pudiendo ser nunca inferior a 3'00 metros. En la medida de lo posible, se primará la composición vertical, evitando elementos con una fuerte componente horizontal.
2. El vuelo máximo será la menor medida resultante de:
 - a) ancho de acera, o
 - b) ancho de calle:
 - si es menor de 4 metros, no se autoriza,
 - entre 4 y 6 metros, 30 centímetros,
 - si es mayor de 6 metros, 50 centímetros.

Artículo 15. Definición y condiciones de los patios (complemento al artículo 84 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. Patio de manzana o patio de luces cerrado.
 - a. Es el espacio libre, central a la manzana o en una edificación, definido por los planos interiores de fachada, y al que abren huecos de fachada.
 - b. Las dimensiones de los patios serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura total, con un mínimo de 4'00 metros.
 - c. La medición de altura para el cálculo de la superficie mínima se realizará desde la cota de piso terminado de la planta más baja con hueco de patio hasta



la cara superior del faldón de cubierta, en su intersección con el plano de fachada.

- d. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de saliente.
- e. Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, no pudiendo constituirse mancomunidades de patios para cumplir las condiciones anteriores.

2. Patio de luces abierto y entrantes de fachada.

Quedan prohibidos los patios abiertos al espacio público, así como los entrantes de fachada, salvo aquellos que deban crearse por retranqueos laterales para respetar situaciones existentes en los predios colindantes, cumpliendo con las condiciones mínimas de patio. Para ello, en la medida de lo posible, se deberán adoptar medidas estéticas y de seguridad necesarias.

3. Nivel de suelo de patios.

- a. Los patios interiores de manzana o de luces podrán excavarse para alcanzar la cota de suelo de las plantas sótano, en cuyo caso, el cómputo de superficie mínima utilizará esa nueva altura.
- b. En cualquier caso, el suelo de patio en contacto con otra parcela no podrá contener desniveles respecto a la cota del lindero interior de la parcela colindante, superiores a 1'50 metros.

4. Queda expresamente prohibida la cubrición, incluso con materiales ligeros, de los patios interiores.

5. Artículo 16. Accesos a los edificios.

1. Los portales de acceso a los edificios tendrán un ancho mínimo de 2'00 metros hasta el arranque de la escalera, pudiendo inscribirse un círculo de 2'00 metros de diámetro.

2. Deberán situarse en zona accesible los casilleros postales exigidos por los artículos 259 y 260.c del Decreto 1953/1964, de 14 de mayo, del Ministerio de Gobernación.

3. Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas (excepto la baja), con una superficie mínima de 1 m²/planta, pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm² (salvo exigencias técnicas en contrario). Sin embargo, también se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios con una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la escalera. En este caso, deberá



respetarse un hueco en toda la altura de la escalera con un lado mínimo 0'50 metros y una superficie mínima de 0'75 m².

Artículo 17. Alineaciones y ocupaciones de las parcelas.

La edificación deberá adaptarse a las alineaciones oficiales que a tal efecto se establezcan. En el caso de tener frente a dos o más vías públicas, deberá adaptarse en la medida de lo posible a todas las alineaciones; cuando por cumplimiento de los parámetros urbanísticos y de mejor edificación no pueda hacerlo a todas las alineaciones deberá optarse por la que disponga de mejores condiciones de adecuación a la trama urbana, de soleamiento y de condiciones de edificación. Las zonas libres de edificación en las parcelas, deberán adecuarse y conservarse como zona verde o espacio libre.

Artículo 17 bis. Parcela mínima.

A efectos de segregaciones, las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 150 m². Quedan prohibidas las divisiones que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Quedan excluidos del cumplimiento de este artículo, aquellas parcelas menores de 150 m² existentes antes de la aprobación de las vigentes NNSS, y por lo tanto serán edificables con la superficie acreditada.

SECCIÓN 3. Disposiciones sobre las edificaciones en el Ensanche (vivienda unifamiliar).

Artículo 18. Ámbito de aplicación.

1. Queda sometida a estas normas toda obra de edificación residencial que se realicen en el Suelo Urbano, dentro de los ámbitos definidos por las Normas Subsidiarias como Ensanche 1, 2, 3 y V.P.O.
2. Deberán también incluirse los ámbitos de planeamiento de desarrollo de Suelo Apto para Urbanizar (excepto P-13 "La Tabla" de uso industrial), y de Suelo Urbano (U.A.-1, U.A.-2, U.A.-3, U.A.-6, U.A.-8 y U.A.-9).

Artículo 19. Parcela mínima. Zonas comunes (complemento al artículo 104 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. En los ámbitos de ordenanza E2 y E3 se podrán establecer zonas comunes proindivisas vinculadas a parcelas inferiores a la mínima, manteniendo en cualquier caso la densidad de 1 vivienda por cada 500 m² o cada 640 m², según el la ordenanza.
2. En cualquier caso, las parcelas tendrán un mínimo de superficie privativa de 350 m² en el caso de ordenanza E2, con un frente mínimo de 10 metros; y de 500 m², en el caso de ordenanza E3, con un frente mínimo de 12 metros.



3. La propiedad de la parcela común habrá de registrarse como proindiviso de la comunidad de propietarios. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 51.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio).

4. La parcela común podrá destinarse exclusivamente para uso de espacio libre privado con jardines, arbolado, e instalaciones deportivas y de recreo.

5. Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

6. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará ésta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la superficie edificable se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso. El resto de los parámetros urbanísticos correspondientes deberán seguirse cumpliendo sobre cada parcela individual.

Artículo 20. Ocupación. Superficie ocupable bajo rasante (complemento al artículo 105 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, la ocupación de la edificación sobre la parcela se regulará según lo establecido en el artículo 105, estableciéndose la misma ocupación para el espacio bajo rasante.

Artículo 21. Frente mínimo de parcela.

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, se fijan los siguientes frentes mínimos de parcela:

Ordenanza	Parcela mínima	Frente mínimo de parcela
VPO	225 m ²	8 m
E1	350 m ²	10 m
E2	500 m ²	12 m
E3	640 m ²	15 m



Artículo 22. Retranqueos y adosamientos (complemento al artículo 106 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, cuando, en los ámbitos donde esté permitido, se pretenda la edificación pareada, se hará de forma simultánea y haciendo constar ante notario y mediante inscripción registral las condiciones de adosamiento.

En caso de que se pretenda la ampliación de un edificio y suponga la alteración de las condiciones de adosamiento, deberá aportarse nuevo acuerdo notarial con las nuevas condiciones.

Se autorizará aumentar la edificación mediante pérgolas o construcciones auxiliares similares sin techar sin la exigencia del acuerdo notarial, según las condiciones establecidas para las construcciones auxiliares (artículos 27 a 34).

En cualquier caso, cuando queden medianerías a la vista, deberán tener acabados similares a los de las fachadas vistas.

Los garajes cubiertos en planta sobre rasante se regularán según lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 23. Altura libre interior (complemento del artículo 107 de las NN.SS.).

La altura libre mínima será de 2'50 metros, pudiendo reducirse hasta los 2'20 en aseos, cocina, trasteros y demás espacios de almacenaje. En planta bajo rasante (sótano o semisótano) será como mínimo de 2'30 metros, siempre que no tenga un uso distinto del residencial privado; en caso contrario será de 2'50 metros como mínimo.

Artículo 24. Altura de la edificación (complemento del artículo 108 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. La altura de la edificación se medirá en todas la fachadas, en el eje de las mismas, desde la intersección con la rasante ideal del terreno hasta la cornisa, o intersección con la cara inferior de la cubierta (del alero en caso de cubierta inclinada, o del forjado en el caso de cubierta plana.
2. La edificación deberá adaptarse a la topografía definida por la rasante ideal, banqueándose si fuera necesario para cumplir las condiciones de altura en todas las fachadas.
3. La rasante ideal será la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos (ver gráfico). A efectos de su comprobación será necesario aportar plano topográfico y reflejar las altitudes en las secciones y alzados.
4. El alero podrá ser horizontal o inclinado, midiéndose en el punto de encuentro con la fachada.
5. La altura máxima a la cornisa será de 7 metros.
6. La altura máxima a la cara inferior del forjado de planta baja será de 1 metro



7. Excepcionalmente, en el ámbito de la ordenanza E-2, Ensanche 2, cuando el destino de la edificación sea residencial público (hostal, hotel, etc.), se autorizará hasta 10 metros de altura, con un máximo de 3 plantas.

Artículo 25. Vuelo de aleros.

1. Cuando los retranqueos sean inferiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 50 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

2. Cuando los retranqueos sean iguales o superiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 80 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

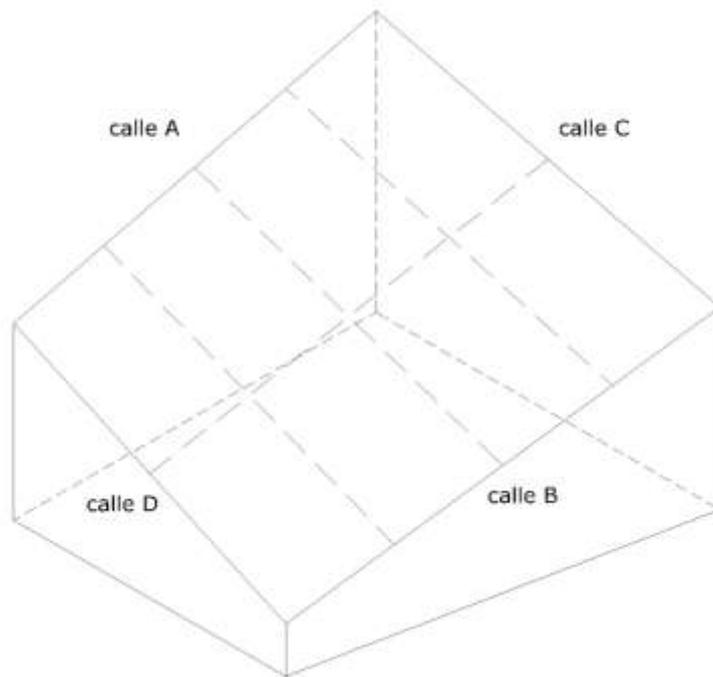


Gráfico explicativo de las rasantes ideales.

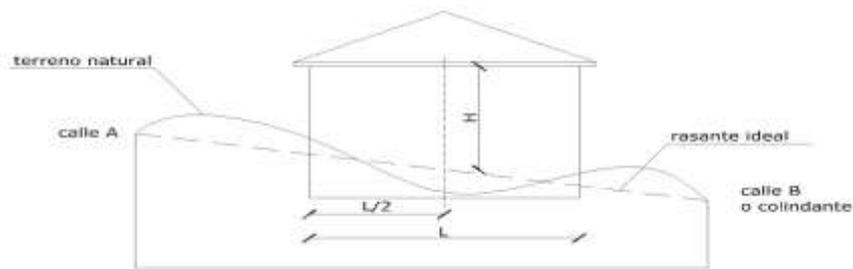


Gráfico explicativo de las rasantes ideales y las mediciones a cornisa.

Artículo 26. Cubiertas (complemento del artículo 112 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, la altura máxima a cumbrera, medida desde la cara superior del último forjado –o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3’50 metros.

En el caso de realizarse cubierta plana, el peto de protección no podrá tener una altura superior a 1’10 metros de la cara superior del forjado de cubierta, sin perjuicio de otras medidas de seguridad que deban adoptarse en aplicación de la normativa vigente.

CAPÍTULO 2.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Artículo 27. Ámbito de aplicación.

Se recogen en esta denominación aquellas construcciones que por su sencillez constructiva, por su carácter subsidiario de la edificación principal o por su facilidad de montaje y desmontaje, se encuentran sin regulación específica. Así se incorporan los ascensores en fachadas para determinados casos, las piscinas de uso no colectivo, las casetas prefabricadas, los garajes sobre rasante, las barbacoas, los cenadores y las pérgolas.

Artículo 28. Ascensores en ámbitos de Urbanización Consolidada (San Carlos y Cerro Grande).

Podrán concederse licencias para la instalación de ascensores en las fachadas de los edificios residenciales regulados por la ordenanza de Urbanización Consolidada (San Carlos y Cerro Grande), sin invadir los espacios de dominio público y respetando las limitaciones que sobre luces y vistas establece el Código Civil. Dichas licencias se tramitarán por el



procedimiento de Licencia de Obra Mayor, aportando el correspondiente proyecto técnico debidamente visado por Colegio Profesional competente. Los materiales serán ligeros, permitiéndose las estructuras metálicas y los acabados traslúcidos, con la finalidad de evitar elementos que macicen la edificación. En cualquier caso se deberá presentar autorización de la Comunidad de Propietarios. Podrá exigirse documentación fotográfica del estado actual y del propuesto.

Dadas las especiales condiciones de las actuaciones, con el fin último de mejorar la calidad de vida y las condiciones de accesibilidad a las viviendas, se deberá considerar que no computan ni edificabilidad ni ocupación.

Artículo 29. Piscinas de uso no colectivo.

Las piscinas de uso no colectivo tradicionales o prefabricadas inferiores a 20 m² y 1'50 m de profundidad se considerarán Obras Menores a efectos de las condiciones y procedimientos de autorización. En caso de superar dichos parámetros deberá tramitarse como Obra Mayor, presentando proyecto de obras firmado y visado por técnico competente.

En todo caso deberán respetar un retranqueo mínimo de 1'00 metro de cualquiera de los linderos siempre que no se eleve más de 60 centímetros sobre el terreno o que se realice una cubrición con una altura superior a 60 centímetros sobre el terreno, en cuyo caso deberá retranquearse según establezca la ordenanza urbanística concreta.

Artículo 30. Sobre los garajes sobre rasante.

1. En las parcelas residenciales de tipología edificatoria aislada o pareada, sea cual fuere su ámbito de aplicación, se permitirá la construcción de garaje-aparcamiento sobre rasante, con la posibilidad de invadir el espacio de retranqueo o incluso adosarse a cualquiera de los linderos (incluso vía pública). En el caso de que se invada el espacio de retranqueo, o en caso de adosamiento, deberá aportarse autorización del colindante ante notario. En el caso de ser uno de los linderos la vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general, etc.

2. Los garajes sobre rasante, con una superficie máxima de 24 m², y una altura máxima de 2,50 m., tendrán el carácter de construcción auxiliar, para lo que deberá presentarse solicitud de Licencia de Obra Mayor y Proyecto Técnico, computando la edificabilidad y la ocupación al 50%.

3. En el caso de mayor superficie o mayor altura, deberá presentar licencia de Obra Mayor con Proyecto Técnico, computando la edificabilidad y la ocupación al 100%.



Artículo 31. Sobre las casetas prefabricadas.

1. La colocación de casetas prefabricadas en el interior de una parcela de propiedad privada, será de libre disposición en la misma y no comportaran ningún tipo de servidumbres sobre las parcelas colindantes.

En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

2. Las casetas prefabricadas se considerarán construcciones móviles, siempre que no superen la superficie de 10'00 m², siendo objeto de Licencia de Obra Menor, debiendo de cumplir la altura máxima de 2,50 m a la cumbre y además, uno de los laterales no será mayor de 3'50 m.
3. Las casetas cuya superficie sea mayor a 10'00 m², computarán a efectos de ocupación y edificabilidad y si se invade el espacio de retranqueo, deberá aportarse autorización privada del colindante. En caso de adosamiento, la autorización será ante notario.

Artículo 32. Sobre las barbacoas.

1. La instalación de barbacoas se pueden considerar como instalaciones provisionales estáticas y/o móviles, que se podrán disponer libremente en la parcela, siendo preferente evitar el adosamiento a linderos.
2. Cuando la barbacoa se ubique en el lindero con la parcela colindante, cumplirán que:
 - a. La barbacoa no podrá generar ningún tipo de servidumbres al colindante.
 - b. La barbacoa no podrá instalarse entre, debajo o junto a masas arbóreas, tales como: árboles, setos divisorios y ajardinamiento en general de medianeras, ante el peligro de incendios. En cumplimiento del artículo 1.2 en su apartado 6 del Documento Básico SI (seguridad en caso de incendio) del Código Técnico de la Edificación, se deberá respetar una distancia de 25 m, separando la zona edificada de la forestal, por lo que no se podrán instalar barbacoas en dicha zona.
 - c. El conducto de salida de humos, deberá de ser vertical, con una altura mínima de 2'50 m, desde la rasante más desfavorable, con remate de chimenea (caperuza) de forma que el "tiro" sea natural.
3. En el caso de instalarse una caseta no cerrada o porche junto con la barbacoa podrá adosarse a los linderos siempre que no suponga una superficie mayor de 2 x 3 metros de planta, debiendo cumplir las alturas máximas de 2'50 m a la cumbre.

Artículo 33. Pérgolas, cenadores y cubiertas ligeras.

Se permite la instalación libre sobre la parcela de pérgolas mediante estructuras libres de cerramientos laterales y sin cubrición permanente, así como de cenadores o cubriciones ligeras mediante estructuras libres de cerramientos laterales y con cubrición permanente.



Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 metros, y tendrá una superficie máxima de 15 m².

En caso de superarse la superficie máxima, además de computar su ocupación y edificabilidad al 100%, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Artículo 34. Invernaderos y cubriciones de piscinas.

Se permite la instalación libre sobre la parcela de invernaderos y cubriciones o cerramientos de piscinas, siempre que se realice con materiales transparentes y/o traslúcidos y con estructura ligera.

Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 metros, y tendrá una superficie máxima de 32 m².

En caso de superarse la superficie máxima, aunque no se computará ni la ocupación ni la edificabilidad, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Artículo 35. Contenido sustantivo de las licencias para construcciones auxiliares.

Con independencia de lo que se haya determinado en los artículos precedentes en relación con las solicitudes de licencia urbanística para construcciones auxiliares, quedará a juicio de los Servicios Técnicos la necesidad o no de exigir proyecto técnico para la realización de las mismas, en aplicación del artículo 2. 2 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS y DE LOS LOCALES O ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

Artículo 36. Ámbito de aplicación.

1. Queda sometida a estas normas toda obra de edificación incluida dentro del término municipal. Será de aplicación dicha norma, también para el cambio de uso de los locales ya en funcionamiento.



2. Deberán excluirse en cualquier caso los edificios singulares que por su catalogación deban responder ante una normativa específica, o los que por tratarse de edificios de carácter público puedan requerir de condiciones especiales.

Artículo 37. Definiciones.

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.
3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 38. Pieza exterior.

Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a. Vía pública o espacio libre público.
- b. Espacio libre privado.
- c. Patio con las dimensiones reguladas en estas ordenanzas.

Artículo 39. Vivienda exterior.

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir de forma concurrente con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Todas las piezas habitables deberán disponer de huecos que abran a vía o espacio libre público, a espacio libre privado en contacto con la vía pública y/o patios. Al menos un hueco de una pieza habitable deberá abrir a espacio libre público o privado, estando este último condicionado. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a 14 m²; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3'00 metros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer a:
 - a. Vía o espacio libre público.
 - b. Espacio privado del ámbito de la parcela:
 - i. Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
 - ii. No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie del espacio será superior o igual al triple del cuadrado de la altura del paramento o fachada interior más alta ($S \geq 3xH^2$), con un mínimo de 200 m².



- En él podrá inscribirse un círculo de con un diámetro igual o superior a la altura de la fachada más alta, con un mínimo de 8 metros, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.

- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general, y debidamente justificadas mediante Estudio de Detalle.

- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial aplicable.
3. La viviendas sujetas a algún régimen de protección deberán cumplir, además, la normativa específica a la que esté sujeta.

Artículo 40. Programa de vivienda.

1. Se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo, y cuya superficie útil sea superior a 35 m², no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
2. Las dimensiones mínimas de las distintas piezas que componen la vivienda será:
 - a. Dormitorio de una cama: 6 m², con un círculo inscrito de 2 metros;
 - b. Dormitorio de dos camas: 10 m², con un círculo inscrito de 3 metros;
 - c. Estar y/o comedor, con un círculo inscrito de 3 metros:
 - i. 1 dormitorio: 14 m²,
 - ii. 2 dormitorios: 16 m²,
 - iii. 3 dormitorios: 18 m²,
 - iv. 4 dormitorios: 20 m²;
 - d. Cocina: 7 m², con un círculo inscrito de 2 metros;
 - e. Aseo: 1'50 m².
3. Se permite la agrupación de la estancia-comedor con la cocina, con la superficie mínima que resulte del número de dormitorios incrementado en 3 m² más.
4. A efectos del cómputo de superficies en los espacios bajo cubierta, no tendrá consideración de superficie útil aquella que no tenga una altura libre igual o superior a 1'20 metros.
5. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.
Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:



- a. La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación, a través de puerta exterior o ventana practicable exterior.
 - b. Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de 0,85 metros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de 15 centímetros, siempre que su longitud no supere los 30 centímetros.
 - c. Tendedero: Dependencia que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.
 - i. En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a 3 m².
 - ii. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.
6. Los trasteros tendrán la consideración de pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

Artículo 41. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.
 - a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.
 - b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.
2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.
3. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo puntualmente en aquellos casos que por fuerte pendiente y por abrirse a dos o más calles disponga de suficientes condiciones de habitabilidad. En cualquier caso, la rasante de la vía pública no podrá superar en más de 50 centímetros la cota del piso terminado.



Artículo 42. Condiciones en locales de uso no residencial.

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales. Por ello, en cualquier caso y, con independencia del uso previsto, todo local de uso no residencial deberá contar con huecos practicables distribuidos por sus paramentos verticales de tal manera que se consiga una correcta ventilación de todas sus zonas. La superficie total de huecos practicables deberá ser, al menos, un 2% de la superficie total del local.
2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible, a comprobar en la oportuna licencia de actividad.
3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.
4. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.
5. Los locales o zonas de los mismos en los que se desarrollen actividades que, requieran condiciones de ventilación especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de lo establecido en este artículo, debiéndose cumplir, en todo caso, las disposiciones contenidas en la normativa de aplicación.
6. Todo local o establecimiento que vierta aguas residuales dispondrá, para la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior y de acuerdo con el diseño indicado en el Anexo 5 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento o norma que la sustituya, situada aguas abajo del último vertido y de tal forma ubicada que el flujo de efluente no pueda variarse.

Artículo 43. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

1. No se permitirá la instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial.
2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, excepto oficinas públicas y privadas (artículo 73 de las NN.SS.), será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.
3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que



cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable. El garaje-aparcamiento se considera vinculado a la planta baja por su acceso.

Artículo 44. Condiciones de accesibilidad.

Todos los proyectos de edificación deberán de justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, especialmente en cuenta que según el artículo 17 del Decreto 13/2007, de 15 de marzo de la Comunidad de Madrid.

En todos aquellos edificios de nueva planta o de rehabilitación y/o reestructuración total con más de dos plantas con acceso a locales independientes será obligatorio contar con al menos un ascensor practicable, debiendo ajustarse a las condiciones de diseño de la Norma Técnica 1 del citado Decreto, sin perjuicio de todos aquellos aspectos que deban tenerse en cuenta en aplicación de la legislación vigente. A estos efectos, las plantas bajo rasante deberán añadirse al cómputo total de alturas.

Todo local o establecimiento de uso público deberá contar con una entrada accesible conforme a la normativa de aplicación.

La accesibilidad interior de estos locales o establecimientos se ajustará a los usos definidos para las distintas zonas del mismo conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 45. Cuartos de basuras.

Todos los edificios de nueva planta o de rehabilitación y/o reestructuración total, con más de un local o vivienda, deberá establecer lugar de almacenamiento de contenedores de basuras, según la normativa de aplicación.

Con independencia a lo anterior, todo local o establecimiento en el que se consuma comida y/o bebidas deberá contar con un cuarto de basura. Este cuarto deberá estar ubicado en dependencia aislada y contar con las dimensiones adecuadas para alojar los contenedores de residuos. Además, sus paredes y suelo estarán revestidos de un material de fácil limpieza, deberá disponer de grifo y desagüe y estará correctamente ventilado. No obstante, un estudio justificativo de la ocupación máxima prevista, superficie del local, así como otros parámetros relacionados con el funcionamiento de la actividad, podrá eximir de dicha condición.

Artículo 45 BIS. Dotación y dimensiones de los aseos en locales de uso no residencial.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.



- b. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distinta dotaciones.
 - c. Los locales destinados a hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, etc.) deberán disponer de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo, cualquiera que sea su superficie.
 - d. Salvo en el caso de los aseos accesibles, en los aseos de los locales, los retretes no podrán comunicar, directamente, con el resto de las zonas o locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
 - e. En el caso de los locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
3. La dotación de aseos accesibles se ajustará a la normativa de aplicación.
 4. Las dimensiones mínimas de las cabinas de los retretes y los vestíbulos o espacios de separación que les den acceso, serán de 1,00 x 1,20 m. Las dimensiones de los aseos adaptados deberán ajustarse a la normativa de aplicación.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 46. Objeto.

La presente ordenanza, ampliando las definiciones y criterios establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias, tiene por objeto desarrollar 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 mejora de los valores del paisaje urbano y de la imagen de la localidad de Becerril de la Sierra.

Artículo 47. Ámbito de aplicación.

1. Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación residencial que se realicen en el Suelo Urbano, distinguiéndose dos ámbitos fundamentales, con sus distintas ordenanzas: Casco Urbano y Ensanche. También se incluye el ámbito concerniente al Suelo No Urbanizable de Protección.
2. Igualmente se incluyen los ámbitos desarrollados por planeamiento específico que deberán asociarse según sus particularidades generales, todo ello sin perjuicio de regulaciones más específicas y restrictivas que puedan existir.
3. Deberán excluirse en cualquier caso los edificios singulares que por su catalogación deban responder ante una normativa específica, o los que por tratarse de edificios de carácter público puedan definirse o no condiciones estéticas antes de la redacción del proyecto.



Artículo 48. Conceptos.

1. Sillería: fábrica hecha de sillares asentados unos sobre otros y en hileras, siendo los sillares piedras bien labradas en todas sus caras.
2. Sillarejo: piedra labrada de una construcción, especialmente la que no atraviesa todo el grueso del muro y no tiene sino un paramento o dos cuando más.
3. Mampostería: obra hecha con mampuestos colocados y ajustados unos con otros sin sujeción a determinado orden de hiladas o tamaños, siendo el mampuesto la piedra sin labrar que se puede colocar en obra con la mano.
4. Tradicionalmente se ha colocado la mampostería irregular (u ordinaria) y la concertada con aparejo poligonal, habitualmente con piezas de sillarejo en las esquinas de la edificación y en los huecos de los muros.

Artículo 49. Interpretación.

En la interpretación de esta ordenanza sobre condiciones estéticas prevalecerán como criterios, aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio, en especial del protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 50. Elementos y construcciones del patrimonio histórico y cultural.

Cualquier trabajo de construcción y/o demolición que se realice, especialmente en el Casco Urbano, deberá tener presente la posible aparición de restos arqueológicos, elementos constructivos u ornamentales de interés histórico, cultural,... no catalogados, que deberán analizarse adecuadamente teniendo en cuenta lo establecido en la vigente legislación sobre el patrimonio histórico (ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

SECCIÓN 1. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial en el casco urbano (complemento a los artículos 93 y siguientes de las NN.SS.).

Artículo 51. Criterios generales.

1. No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje en el que se inserta, salvo aprobación municipal expresa o tratarse de las exclusiones establecidas en el artículo 2.2.
2. En todo proyecto de edificación para el Casco Urbano, deberá presentarse un estudio de la fachada a proyectar en conjunto con la de los edificios colindantes, con justificación de la solución adoptada, en especial en lo referente al enrase de las cornisas o la minimización de problemas en la solución propuesta en caso de imposibilidad. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto, una



muestra de los mismos. Los alzados, independientemente de la representación natural y conjunta de los mismos, deberán presentarse en proyección ortogonal de cada uno de los planos de fachada de forma que se disponga de la verdadera magnitud en caso de planos oblicuos.

3. En aquellos casos que la nueva edificación venga precedida de derribo, preferentemente, se deberá reutilizar la piedra existente, admitiéndose la posibilidad de trocearla y dividirla para conseguir una mayor superficie cubierta por la piedra preexistente. En cualquier caso se valorará, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, la viabilidad técnica y económica de dicha solución. En ningún caso se permitirá colocar vista las zonas cortadas a sierra.

4. Los vallados y cerramientos de piedra que no se vean afectados por alineación oficial, deberán conservarse y mejorarse, permitiéndose la apertura de los huecos estrictamente necesarios para el paso de carruajes y personas. Aquellos que, debido a la alineación oficial, deban ser demolidos, serán reconstruidos donde aquella quede establecida con las mismas condiciones establecidas anteriormente. En el caso de ajustarse la fachada de la edificación a la alineación, deberá reutilizarse la piedra del vallado en la nueva construcción, tal y como se indica en el punto anterior.

Artículo 52. Materiales y composición de fachada.

1. 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, predominando la composición vertical de los huecos.
2. El material que caracterizará las construcciones será la piedra granítica berroqueña o rústica en tonos ocres claros, sienas, tanto en mampostería como en chapado, quedando excluida la piedra cortada a disco en su cara vista ni la piedra pulida, debiendo entonarse con la de las construcciones aledañas. Será preferente la colocación de piedra berroqueña o similar, pudiendo permitirse las demás siempre que supongan la adecuación a edificaciones colindantes o unidades urbanas contiguas. La piedra ocupará, como mínimo, un 50% de la fachada, siendo obligatoria su colocación en el zócalo y en la planta baja (*se debe entender desde la rasante hasta cubrir el canto del forjado de piso de la planta primera*). En cualquier caso la piedra utilizada deberá tener la aprobación expresa de la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos. Cuando la planta baja tenga prevista la ocupación por locales comerciales o usos terciarios, se dejarán definidos los huecos, instalando piedra en el resto de la fachada, siendo de aplicación las presentes normas estéticas a los efectos de acondicionamiento de dichos locales. Quedan expresamente prohibidos los cerramientos provisionales de los locales, debiendo adoptarse una solución estética, en tanto se pongan en funcionamiento, acorde con la estética general aprobada en el edificio para el que se solicita licencia.



3. Se permiten la instalación en elementos puntuales de materiales no tradicionales que por su textura y aspecto se les asimilen, debiendo suponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.
4. El resto de la fachada se completará mediante enfoscados fratasados o revestimientos monocapa en colores ocres, sienas o terrizos, en general no muy oscuros, intentando adecuarlos con los del entorno y, en general, con una textura media y fina. Los colores utilizados necesitarán de aprobación expresa por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.
 - a. Queda expresamente prohibido, el tendido de ropa en todas aquellas fachadas del edificio, que sean visibles desde la vía pública.
5. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal. Las medianerías deberán tratarse como fachadas por el promotor causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento, al menos, por enfoscado o pintado en tonos ocres, sienas o terrizos, en general no oscuros, acompañados de motivos ornamentales en sintonía con los elementos de fachada. El tratamiento de fachadas en patios interiores, que queden ocultos a vistas desde la vía pública, será libre.
6. Se deberán evitar composiciones de fachada con una longitud superior a los 15 metros, recurriendo a recursos compositivos en las fachadas para que los módulos resultantes se acomoden a las características y escalas de la edificación tradicional.
7. Por razones de ornato público, y en aplicación de los artículos 168 y siguientes, y 162 y siguientes de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Becerril de la Sierra 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, mediante la aplicación de ordenes de ejecución y/o ejecución sustitutoria según los casos.
8. Cualquier modificación que se pretenda efectuar sobre la fachada original del edificio, para el que se obtuvo licencia, necesitará autorización previa municipal a través de la solicitud de la oportuna licencia de obras (queda incluida la colocación de toldos, marquesinas, lonas, brezos, dobles ventanas, y cualquier otro elemento fijo o móvil).

Artículo 53. Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería.

1. Las puertas de garaje y de acceso a los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del edificio.
2. 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.
3. Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural, o bien barnizada o pintada en colores marrones oscuros. En su defecto, se



realizarán de perfiles de PVC, hierro, aluminio o similares, pintados, lacados o anodizados en colores marrones oscuros o que imiten a la madera o similar; quedando prohibidos el color blanco, así como el hierro inoxidable y el aluminio en su color natural. Las persianas así como las contraventanas serán acordes con la carpintería propuesta.

4. Los vierteaguas o alfeizares de las ventanas serán de piedra natural o artificial entonada con la fachada.

5. La rejería de huecos y balcones será, en general, sobria, de barrote esencialmente vertical, y en colores oscuros.

Artículo 54. Aceras.

1. En todas las obras de nueva planta o rehabilitación que se realicen con fachada a la vía pública, los promotores deberán reponer o realizar a su costa la acera correspondiente a la longitud de su fachada, con los materiales indicados por la Concejalía de Urbanismo.

2. En caso de estar realizada, se repondrá en las condiciones antes indicadas.

3. Deberán adaptarse a las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Artículo 55. Cubiertas.

1. Los faldones para la formación de cubierta deberán ser inclinados, sin antepecho, con un solo plano y rematados con cumbrera.

2. El material de cubrición deberá ser de teja curva o árabe en colores tradicionales, ocres o terrizos. Se admite la teja envejecida. Queda totalmente prohibido el uso de materiales vitrificados o metálicos en cubierta.

3. En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta mediante canalones preferentemente de cobre, admitiéndose de aluminio lacado o anodizado en tonos oscuros, ocres o similares adecuadamente compuestos con los del edificio, que deberán ser canalizados preferentemente de forma vertical por el interior de la construcción, dirigiendo el agua hacia la red de pluviales, independientemente de la de aguas residuales o fecales. En caso de no existir red separativa, la separación de redes se deberá mantener hasta la arqueta final, antes de la conexión al saneamiento general.

4. Los materiales de las chimeneas serán los mismos que los establecidos en las fachadas. En cualquier caso se prohíben los materiales con acabados inoxidables y/o reflectantes.

5. Los paneles para captación de energía solar deberán situarse en los faldones de la cubierta armonizando, en la medida de lo posible, con la composición de la fachada, huecos y del resto del edificio. En ningún caso podrán salir del plano de cubierta (o de la envolvente de la máxima pendiente permitida).



Artículo 56. Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

1. En la zona de ordenanza CU-2, única en la que está permitido el aprovechamiento del espacio bajo-cubierta por encima de número máximo de plantas, se prohíben los usos independientes en las plantas bajo cubierta por encima de planta primera.
2. Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).
3. Los huecos deberán adaptarse compositivamente a los huecos inferiores de plantas, manteniendo en cualquier caso la composición vertical y la preeminencia del macizo sobre el hueco.
4. Los vuelos de los aleros de las buhardillas no podrán ser superiores a 30 centímetros.

Artículo 57. Instalaciones en fachadas.

1. Se deberá eliminar el tendido aéreo de instalaciones de electricidad y telefonía. Podrán exceptuarse aquellas servidumbres que por necesidad del Ayuntamiento puedan establecerse, que podrán ser exigidas en cualquier momento.
2. Los equipos de calefacción y/o refrigeración, en proyectos de obra nueva, deberán instalarse en zonas no visibles de la edificación. Preferentemente, los proyectos de obra nueva, que no lleven aparejada la licencia de actividad de los locales que incluyan, deberán contar con un cuarto de instalaciones, de dimensiones y características adecuadas al local o locales a los que pueda dar servicio, que sirvan para alojamiento de los equipos necesarios para el correcto funcionamiento y actividad en el futuro de los mismos. Cuando esta circunstancia no sea posible, al tratarse de edificios ya construidos para los que se solicita licencia de instalación de dichos equipos, éstos deberán colocarse de tal forma que estén a una altura superior a 2'50 metros sobre la rasante de la acera y en ningún caso podrá sobresalir del ancho de la misma, y siempre con informe favorable de viabilidad por parte de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso se evitarán los goteos y pérdidas hacia la vía pública.
3. Deberán evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública. Para las tuberías que sean vistas (bajantes de agua, tubos de gas,...) deberá acompañarse en el proyecto solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.
4. Queda prohibida la construcción de tendederos y espacios similares abiertos a la calle, debiendo estar adecuadamente integrados en el plano de alzado con los materiales establecidos en las presentes ordenanzas.

Artículo 58. Publicidad exterior.

La publicidad exterior de los edificios o carteles anunciadores deberán contar con previa autorización municipal, y cumplir con las siguientes condiciones:



- adecuarse a la composición de las fachadas,
- colocarse en la planta baja del edificio, no superando el canto del forjado de planta primera,
- deberán evitarse cajones luminosos que sobresalgan de la fachada,
- los focos luminosos, sean estos directos o indirectos, se situarán de forma que no produzcan deslumbramientos,
- ningún elemento publicitario o anunciador podrá invadir el espacio de la calzada, ni situarse a una altura inferior a 2'20 metros.

SECCIÓN 2. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial en el ensanche (vivienda unifamiliar) (complemento a los artículos 111 a 113 de las NN.SS.).

Artículo 59. Composición.

1. La composición arquitectónica será libre.
2. Se permite la cubierta plana.
3. Las cubiertas inclinadas, como complemento del artículo

Artículo 60. Materiales.

1. Quedan prohibidos los siguientes materiales:
 - a) En fachada: la piedra pulida, ladrillos o plaquetas cerámicas vitrificadas y/o en colores excesivamente llamativos, así como la pintura de similares colores. Los materiales que se vayan a utilizar, deberán ir suficientemente descritos en el proyecto, con la presentación de muestras si se considerase necesario.
 - b) En cubierta: los materiales vitificados, brillantes, plásticos, chapas onduladas o grecadas y el fibrocemento.
2. Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.
3. En los vallados se deberán evitar aquellos materiales que por su color, textura o sistema constructivo discrepen de la construcción tradicional.

SECCIÓN 3. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable de Protección.

Artículo 61. Tratamiento de las nuevas edificaciones y rehabilitaciones (complemento del artículo 137 de las NN.SS.).

1. En consonancia con el artículo 137 de las Normas Subsidiarias, así como del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Regional de la Cuan Alta del Manzanares, las nuevas construcciones y así como aquellas que se rehabiliten deberán realizarse, como mínimo, con los siguientes materiales:



- a. Zócalo de una altura mínima de un metro de piedra granítica berroqueña o similar mediante mampuesto irregular, remarcando las esquinas de la edificación mediante sillería pudiendo ésta ser resaltada.
 - b. Resto de los paramentos verticales enfoscados con acabado rústico en tonos ocres.
 - c. Las carpinterías y cerrajerías deberán ser en tonos ocres, marrones oscuros o negros, en cualquier caso sin brillo.
 - d. Cubierta de teja cerámica tipo árabe o similar. No se permiten materiales vitrificados o con brillo.
 - e. En el caso de construcciones auxiliares de hasta 20 m², podrán realizarse completamente los paramentos verticales enfoscados con acabado rústico en tonos ocres y en madera, manteniendo el resto de las condiciones.
2. Aquellas construcciones que por sus especiales dimensiones puedan ser objeto de impacto visual, deberán disponer de sistemas de pantallas vegetales (árboles en hilera o agrupaciones). Las especies arbóreas serán seleccionadas por los Servicios Técnicos Municipales con los criterios de adecuación a las especies autóctonas y las mejores condiciones de asoleo, viento y humedad.
 3. Los vallados deberán realizarse mediante sistemas de malla metálica transparente, o formación de setos verdes o mediante tapias de piedra con una altura máxima de 1'30 metros, pudiendo alcanzar el total del vallado la altura máxima de 2'00 metros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

1. El titular de la licencia será responsable del cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente Ordenanza.
2. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza se considerará infracción susceptible de sanción de conformidad con lo establecido por el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, en concreto los artículos 139 a 141.
3. La prescripción de las infracciones se regulará según el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Régimen Local.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. La presente ordenanza, una vez aprobada por el Pleno del Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la ley 11/1999, de 21 de abril,



y la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, entrará en vigor a los quince días contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Segunda. Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango regulen las materias contenidas en la presente ordenanza, en cuanto se opongan o contradigan el contenido de la misma.

Tercera. Para todo aquello no dispuesto expresamente en los artículos de la presente Ordenanza y que sea de aplicación a la materia, se aplicarán como normas supletorias las leyes vigentes de la Comunidad de Madrid y las Normas Subsidiarias del Municipio.