

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52
MIRAFLORES DE LA SIERRA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento, la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Estéticas del Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento de los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

**«ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS
DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES DE LA SIERRA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza Reguladora de las Condiciones Estéticas de Miraflores de la Sierra pretende conseguir un marco adecuado para el desarrollo de una parte del área urbana del municipio, área que está rodeada por espacios de gran valor natural, como la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y la Reserva de la Biosfera del mismo nombre, estableciendo una serie de parámetros comunes a las edificaciones con el fin de preservar y potenciar la imagen de la localidad.

Pese a la pérdida de muchos edificios de notable valor arquitectónico durante los últimos cuarenta años, Miraflores de la Sierra mantiene todavía un casco histórico de origen muy antiguo y unas colonias de veraneo construidas entre 1900 y 1950, ambos relativamente bien conservados y necesitados de una ordenación racional para preservar nuestro paisaje urbano, recurso que cobra cada vez más valor tras la reciente incorporación del municipio al ámbito territorial del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

Esta ordenanza pretende garantizar la permanencia de estos valores urbanísticos y evitar la imposición de formas, composiciones y volúmenes ajenos a este urbanismo tradicional que es sello de identidad de Miraflores, por lo que es necesario complementar las actuales Normas Subsidiarias municipales con esta ordenanza, a fin de preservar su singularidad. Con el consenso de los distintos sectores que la han posibilitado, se quiere preservar estos valores a través de la regulación de las actuaciones futuras de nueva construcción y la reforma y rehabilitación de las edificaciones existentes.

La Ordenanza consta de veintinueve artículos distribuidos en seis títulos, una disposición adicional y una final. Los títulos se refieren a disposiciones generales, tipología de obras, condiciones estéticas, ocupación de vía pública, rótulos comerciales y disciplina urbanística.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Objeto.*—El objeto de la misma es adaptar las normas establecidas en nuestras Normas Subsidiarias y Normas Estéticas a las condiciones particulares del núcleo urbano, para llevarlas a su debido cumplimiento por los particulares. Será de obligado cumplimiento para cualquier obra a realizar, así como para la conservación del patrimonio existente.

Art. 2.º *Delimitación del ámbito de aplicación.*—Se entiende por núcleo urbano a efectos de ámbito de aplicación de la presente ordenanza, el suelo edificable o apto para edificar grafiado en el plano anexo, ubicado en los márgenes y/o interior de las siguientes zonas:

Casco Urbano, Colonia Histórica, Cerro de los Santos, Puerta de la Lobera, Mata de los Santos, El Circuito, Carretera M-611, Carretera de Guadalix, Santo Tomás, El Rosal, Camino Nuevo, Calle Arenal, Carretera de Bustarviejo, Calle Horcajo, El Tomillar, Carretera de Canencia, Calle Cumbre, Fuente del Pino, Calle Reina Victoria, Carretera de Rascafría, El Colladito y Fuente del Cura.

Art. 3.º *Ámbito de aplicación.*—La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas delimitadas del artículo anterior, pertenecientes al término municipal de Miraflores de la Sierra.

TÍTULO II

Tipología de las obras

Art. 4.º *Obras de conservación y mantenimiento.*—Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como su distribución espacial e interior.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura, limpieza y reparación de cubiertas y mejora de conducciones y saneamiento.

Será obligación de los propietarios el mantenimiento de las construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, motivo por el cual será obligatoria la previsión y ejecución de este tipo de obras pudiendo, caso de no efectuarse por los particulares, obligarse a la ejecución por la administración local o ejecutarse de forma subsidiaria por esta con cargo a los particulares. El incumplimiento podrá ser motivo de sanción, de conformidad a lo establecido en la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 5.º *Obras de restauración.*—Tienen por objeto la restitución de los valores históricos, tipológicos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo reproduciéndose con absoluta fidelidad todos los elementos del mismo.

Art. 6.º *Obras de rehabilitación.*—Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio. Se encuentran incluidas las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble, las que afectan a la distribución espacial del edificio siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración.

Art. 7.º *Obras de reestructuración.*—Son aquellas que consisten en la renovación mediante la transformación de un edificio existente para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o que debido a su estado de deterioro funcional suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Art. 8.º *Obras de ampliación.*—Son las encaminadas a la ampliación del edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por adición de una o más plantas sobre las existentes, por ampliación de la misma planta o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

Art. 9.º *Obras de acondicionamiento.*—Son aquellas obras de reforma menor que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales.

Se incluyen dentro de este tipo de obras las que se promuevan individualmente para mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas, locales, y que puedan afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en planta baja.

Art. 10.º *Obras de demolición.*—Son aquellas que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado. La posibilidad de las mismas, sean parciales o totales, vendrá sujeta a las de terminaciones derivadas de las condiciones de protección que pudieran existir sobre el inmueble en cuestión.

Art. 11.º *Obras de nueva edificación.*—Son las que suponen una nueva construcción sobre un solar o parcela. Comprenden los siguientes tipos:

- Obras de reconstrucción: Con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- Obras de sustitución: Tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.
- Obras de nueva planta: Son aquellas de nueva construcción sobre solares vacantes.

TÍTULO III

Condiciones estéticas

Art. 12.º *Concepto*.—Conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, cubiertas, de los huecos, composición, materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Art. 13.º *Protección de los edificios*.—Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. Las soluciones formales y compositivas de las edificaciones se adaptarán al ambiente, tipologías y sistemas constructivos tradicionales, integrando las nuevas edificaciones en el medio urbano en que se emplacen, justificándose mediante composiciones de alzados del entorno y/o fotografías:

- Obras de mantenimiento: Deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o los que presentaba antes de la intervención de adición y/o reforma de menor interés.
- Obras de restauración: Se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores cuyo interés les haga merecedores de ser conservados.
- Obras de reforma donde se mantengan las fachadas: Deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de ampliación de fachadas los nuevos cuerpos deberán integrarse con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original.

Art. 14.º *Morfología de la edificación*.—Cada vivienda debe ser única y singular, aunque esté contenida en proyectos que abarquen varias de ellas. De tal forma que desde el exterior se perciban claramente los límites de cada vivienda y las diferencias entre ellas.

No se permite en ningún caso la ejecución de forjados continuos en grupos de más de 2 viviendas contiguas.

Los proyectos de edificación deben adaptarse a las pendientes de las calles. Para ello se limitará la diferencia de cotas entre la cota de forjado terminado de la planta de acceso y la cota de la vía pública frente a dicho acceso y medido en su punto medio, a 40 cm como máximo.

Con estas premisas se busca que en el futuro crecimiento urbanístico del municipio los valores del urbanismo tradicional de Miraflores continúen siendo su característica principal, y no el valor de cambio de la construcción de viviendas adosadas en serie.

Art. 15.º *Fachadas*.—Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera. Se emplearán materiales propios de las construcciones del lugar: piedra del lugar o similar, paños enfoscados y pintados, etc.

La calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del entorno donde se ubique la edificación, debiendo ser estos revestimientos rugosos, continuos y en acabados mate.

El color de los paños de la fachada enfoscada serán los regulados por la normativa urbanística vigente. Queda prohibida la utilización de tratamientos mono capa.

Asimismo, se utilizará en fachadas la mampostería de piedra del lugar, o en su caso alternada con hiladas de ladrillo macizo, con espesor mínimo de 20 cm. El rejuntado de la mampostería deberá realizarse en mortero bastardo o de cemento, en color blanco.

La utilización de materiales en fachada distintos de los mencionados, deberá ser previamente autorizada por la administración municipal mediante resolución expresa.

El tratamiento general de composición de fachada deberá tener continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores. Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, ladrillo visto en todos sus colores, fachadas total o parcialmente alicatadas, al igual que acabados de azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.

Se prohíben las balaustradas y celosías de hormigón o cerámicas como elementos decorativos debiéndose utilizar rejas de forja en hierro o de madera, de trazos rectos con acabado tradicional.

Las tapas de los contadores de agua y electricidad deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de esta.

En todas las edificaciones en esquina, el propietario tiene la obligación de autorizar la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

La carpintería exterior de las edificaciones será de madera, aluminio, pvc o metálica, y se terminará en colores madera en tonos oscuros, verdes mayo y carruaje, marrón oscuro y blanco, todos ellos con acabados mate.

Quedará prohibida la utilización de elementos brillantes o reflectantes en fachadas.

Las persianas deberán tener el mismo acabado de la carpintería exterior de la vivienda. Se autoriza la colocación de contraventanas exteriores, persianas enrollables y persianas integradas en la carpintería debiendo terminarse todas ellas en colores madera en tonos oscuros, verdes mayo y carruaje, marrón oscuro y blanco, todos ellos con acabados mate.

La rejería deberá estar configurada con elementos ortogonales entre sí, separaciones acordes con el vigente C.T.E. o normativa que lo sustituya y siempre adecuados a los existentes en el entorno (DB-SU de seguridad y utilización) quedando prohibidos los elementos curvos en cualquiera de su morfología. Presentarán acabados mate en marrón, oxido, negro o gris oscuro. Quedarán exentos de elementos decorativos añadidos a los tubos de pasamanería, tales como bolas, escudos, chapones... etc.

Recercados de huecos de fachada, deberán contar con la misma composición que el resto de fachada, pudiendo sobresalir un máximo de 5 cm.

Queda prohibida la colocación en fachada de tendedores, chimeneas, aparatos de aire acondicionado o similar, que sean susceptibles de ser visualizados desde la vía pública y en general cualquier elemento que afecte de forma negativa la estética urbana.

En el caso de los aparatos de aire acondicionado, cuando resulte imposible su colocación en las condiciones antedichas, podrá autorizarse su ubicación en fachada por decreto de alcaldía previo informe de los servicios técnicos en el que determinaran las condiciones de su instalación, ocultándose con rejería u otros materiales análogos que impidan su visualización desde la vía pública.

En el proyecto a presentar adjunto a la solicitud de Licencia, se deberá incluir plano a color en alzado de la/s fachada/s y medianería/s del nuevo edificio a construir, en el que queden claras las soluciones compositivas adoptadas, así como los tonos y texturas a utilizar.

Art. 16.º *Cubiertas*.—Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como su incidencia.

Las cubiertas se diseñarán inclinadas, con un solo faldón que una la cumbre y el borde del alero, y con pendiente mínima de 20º y máxima de 25º. Este faldón discurrirá siguiendo prioritariamente la orientación norte-sur.

Los materiales utilizados en cubiertas inclinadas serán los previstos en las normas subsidiarias.

Se prohíbe el acabado con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado y cualquier tipo de chapa.

Las instalaciones de chapas, uralitas, etc, anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en las mismas deberán adaptarse a la presente ordenanza en el plazo de cinco años. No obstante, la concesión de licencia a cualquier vivienda que incumpla estas condiciones estará condicionada a su adecuación al presente artículo.

La recogida de aguas podrá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio público. Los canalones deberán quedar protegidos en los 2 metros primeros desde el suelo y serán de color blanco, marrón o cobre.

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción y contar con la aprobación municipal.

En cuanto a las antenas de televisión, se instalará un mástil para la colocación de las antenas de televisión (por vivienda o conjunto de estas), por lo que serán instalaciones comunitarias, prohibiéndose la colocación de estos sobre balcones o fachadas, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

Las edificaciones disconformes con el presente artículo se deberán adecuar al mismo de manera previa a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra por reforma u obra nueva, cuando así se solicite.

Art. 17.º *Zócalo*.—Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Los zócalos se realizarán mediante el uso de mampostería de piedra de la zona en color ocre con el rejuntado en mortero blanco, evitándose aquellos que perjudiquen la estética de la fachada, quedando prohibidos todos los demás materiales cerámicos, vidriados, terrazos, etc.

La altura máxima de los zócalos será de 1,2 metros, medida en el punto medio de los escalonamientos necesarios a realizar, de forma que su altura mínima será de 0,60 metros.

Art. 18.º *Vuelos*.—Podrán autorizarse vuelos sobre la alineación oficial de acuerdo con las Normas urbanísticas del municipio, siguiendo las dimensiones y características reguladas y dispuestas a tal fin.

Art. 19.º *Elementos naturales y vegetales*.—El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono de la zona.

Art. 20.º *Estética viaria*.—La colocación de publicidad exterior, señalización de carácter particular y rótulos comerciales será objeto de licencia municipal. Tendrá carácter temporal, su duración será la de la actividad y sus instalaciones serán desmontables, no distorsionando el carácter armónico de la zona. Se prohíbe la iluminación integrada en rótulos. Las dimensiones de estos elementos serán las de los huecos de fachada.

El ayuntamiento será el encargado de unificar los pavimentos de calles, plazas y aceras.

Art. 21.º *Cerramientos de solares*.—El muro de cerramiento de los solares deberá tener el mismo tratamiento y características aplicadas por esta ordenanza a las fachadas, a fin de que queden correctamente integrados estéticamente en el entorno.

Las alturas de los cerramientos serán:

- Altura máxima: 2,5 metros.
- Altura mínima: 1,2 metros.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos de solares mediante malla de simple torsión o similares, a excepción de los solares en construcción y durante el transcurso de las obras.

Los solares sin edificar deberán estar cerrados de acuerdo con estas condiciones en el plazo máximo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Se prohíben expresamente las pintadas sobre fachadas y cerramientos, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas, la empresa o responsable de los eventos que se anuncien.

Asimismo el mobiliario urbano de cualquier tipo requerirá aprobación municipal de los elementos a emplear, siendo homogéneos y consonantes con la ordenación de la zona.

Art. 22.º *Elementos complementarios*.—Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público.

Deberán disponerse en consonancia con la situación estético-ambiental del entorno, quedando totalmente prohibidas las chimeneas con acabados brillantes o reflectantes, debiendo adaptarse a los acabados de fachada.

Art. 23.º *Electricidad y comunicaciones*.—La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberá disponerse de la forma más adecuada a la estética urbana mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo, y el resto del cableado será lo más acorde posible a la fachada a fin de minimizar su impacto estético.

La instalación de nuevas redes o adecuación de las existentes serán objeto de licencia municipal que regulara el cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza, debiendo discurrir enterrados.

Asimismo, en cuanto a las redes existentes anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza, que causen un impacto visual, medioambiental o de seguridad no admisible según los criterios establecidos en la misma, deberán adaptarse en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza por las empresas suministradoras del servicio.

Toda obra de nueva construcción deberá dejar enterrados en todo el frente de fachada a vía pública 2 tubos rojos de 160 mm, 1 tubo verde de 125 mm, para canalizaciones de baja

tensión y 4 tubos de 110 mm para canalizaciones de alumbrado público y telefonía, donde no esté ya canalizado.

TÍTULO IV

Ocupación de la vía pública

Art. 24.º *Ocupación de la vía pública.*—La ocupación de la vía pública tendrá siempre carácter temporal, debiendo ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento mediante licencia municipal.

En caso de interrupción de una obra en curso, no se podrá tener parada la misma más de un mes, y en caso de producirse, se deberán dismantelar de la vía pública todos los materiales de obra y contenedores que estén vinculados a esta, debiendo quedar el entorno limpio y sin restos de materiales.

En todas las obras que requieran la ocupación de la vía pública será obligatoria la utilización de contenedores adecuados al volumen de la obra a realizar.

Estos contenedores deberán permitir el paso a los viandantes y no entorpecer el tráfico rodado.

Su situación e instalación será expresamente autorizada por el Ayuntamiento mediante licencia municipal, así como por la Policía Local.

Art. 25.º *Rótulos y muestras.*—En los edificios ubicados en el Conjunto Histórico se permitirá la instalación de los rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular.

Queda totalmente prohibida la exhibición hacia la vía pública mediante soportes publicitarios de anuncios de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.

— Autorizaciones:

1. Para la instalación y colocación de cualquier tipo de rótulo comercial, se requerirá la correspondiente licencia municipal, previo informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico. La autorización especificará el tipo de rótulo permitido, texto, y características constructivas y formales.
2. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación gráfica:
 - a. Plano de diseño del rótulo propuesto acotado y a escala 1/10, indicando materiales, textura y colores.
 - b. Fotografías de la fachada donde pretende instalarse con simulación de su localización, en forma esquemática y a escala.
 - c. Diseño de la fachada a escala 1/100, o 1/50, y detalles constructivos a 1/20, incorporando el rótulo propuesto
 - d. Diseño y características de todos los elementos de sujeción e iluminación previstos.

— Rótulos Institucionales: Los rótulos y logotipos de los edificios municipales así como los de las Empresas Públicas, deberán cumplir la presente Ordenanza, de igual manera que los rótulos comerciales de los particulares.

— Letreros luminosos: No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruados en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior.

Se permitirá la colocación de letreros luminosos elaborados con letras grafiadas con cordón de led.

— Iluminación de los rótulos comerciales: Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante pequeñas luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.

— Ubicación: Se permitirá la colocación de rótulos comerciales en las plantas bajas de las fachadas principales de las edificaciones, quedando prohibido colocarlos en las medianeras, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, ventanas y galerías, sin importar su tipo y características. La prohibición incluye la colocación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las fachadas.

Los rótulos colocados en planta primera o superiores del inmueble no están permitidos.

— Número de rótulos por local comercial: Sólo se autorizará la colocación de un rótulo comercial por cada local, oficina o similar, y siempre dentro de los límites del plano de fachada del establecimiento.

Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas.

No se puede colocar más de un rótulo por local comercial.

- Composición de los edificios y del paisaje urbano: La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrán alterar o desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de rótulo comercial en muros ciegos, verjas o tapias de solares.
- Tipos de rótulos permitidos: Se autorizará la colocación de los siguientes tipos de rótulos:
 - a) En los macizos de fachada: Los rótulos localizados en los macizos de fachada estarán adosados a ellas sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y solo podrán ser de tres tipos:
 - Tipo 1. Rótulos, en la planta baja de las edificaciones localizadas en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del macizo de fábrica, que en ningún caso serán menores que 20 cm, y a la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los vanos, y 1,50 m a la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada salvo un espesor mínimo de 10 cm.
 - Tipo 2. Rótulos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres 0,15 m como mínimo, a la línea superior del vano y a la línea inferior de los elementos de moldura horizontales o la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera, (igual distancia se respetará en relación a los límites del local). El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El vuelo máximo será de 0,10 m.
 - Tipo 3. Rótulos localizados bajo los vanos de puertas o ventanas en planta baja y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales y horizontales libres de, como mínimo, 15 cm. No podrán sobresalir del paño de fachada.
 - b) Perpendiculares a la fachada: Rótulos en “banderola”, localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro ciego de fábrica, y perpendiculares a la fachada. Se situarán a una distancia de 20 cm como mínimo del borde vertical exterior de los huecos. Las dimensiones y el voladizo máximo permitido son las dispuestas por la normativa urbanística, y en todo caso el vuelo será inferior al ancho de la acera en 20 cm o más. El grueso máximo del rotulo será de 0,10 m.
- Materiales permitidos:
 - Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales: Pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, de led, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos, o metacrilato.
 - Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio: Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados locales comerciales interiores, sus rótulos respectivos deberán instalarse de manera conjunta, y en un solo soporte en la fachada del edificio, debiendo cumplir las normas y proporciones especificadas anteriormente. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.
 - Rótulos y anuncios Temporales: Sólo se autorizará la colocación de rótulos o anuncios temporales, sin fines comerciales, y por un tiempo máximo de un mes. Los rótulos estarán realizados en materiales ligeros, tela, cartón, etc., de manera que en ningún caso produzcan daños en la edificación o espacio público en el que se pretendan colocar. Queda totalmente prohibida la colocación de este tipo de rótulos colgados de lado a lado atravesando las calles, ni entre postes, árbo-

les, farolas, etc., excepto en el caso de anuncios de eventos por parte del Ayuntamiento. Dichos rótulos deberán ser retirados tan pronto termine su vigencia.

TÍTULO V

Mantenimiento y limpieza

Art. 26.º *Deber de conservación.*—Las intervenciones en el casco urbano habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas, debiendo mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, tal y como establece el art. 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Corresponde a los servicios del Ayuntamiento el mantenimiento y limpieza de la ciudad en cuanto se desprende del uso normal de la misma, sin perjuicio de la repercusión de tales obligaciones a las entidades urbanísticas de colaboración en sus ámbitos, si las hubiere.

Las operaciones de limpieza, mantenimiento y reparación que se deriven de obras o actividades no consideradas normales desarrolladas por los particulares se realizarán a su cargo en los plazos y condiciones que el Ayuntamiento establezca, siendo el incumplimiento de esta obligación motivo de sanción Municipal.

Los usuarios de actuaciones sobre la vía pública, como apertura de zanjas para instalaciones, estarán obligados a reparar los desperfectos ocasionados bajo supervisión municipal, quedando totalmente prohibida la actuación sobre la vía pública sin contar con la autorización y supervisión correspondiente.

En lo que se refiere a las fachadas y edificios en ruina se estará en lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, y en lo no previsto en el mismo a la Ley del Suelo de la CAM.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de parte la ejecución, con cargo a sus propietarios, de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Art. 27.º *Régimen sancionador.*—El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto al deber de conservación de terrenos y edificaciones, así como en relación con el resto de las determinaciones que se exponen y regulan en esta ordenanza, dará lugar al establecimiento del régimen sancionador previsto en la legislación urbanística o el que en función de las facultades municipales pudiere establecerse, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios.

TÍTULO VI

Disciplina urbanística

Art. 28.º *Legalidad urbanística.*—El control de legalidad de las actuaciones se realizará por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos y competencias concedidos por la Ley 7/1985, de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y las previsiones del Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2.187/1978, de 2 de Mayo, y resto de determinaciones de las NNSS.

Art. 29.º *Régimen disciplinario.*—Será de aplicación el régimen disciplinario y sancionador establecido en el Título V de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.—Se faculta a la Alcaldía del Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra, u órgano en quien delegue, a dictar cuantos Bandos y Disposiciones sean precisos para la correcta aplicación y desarrollo de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.—La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto definitivo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

Miraflores de la Sierra, a 10 de octubre de 2019.—El alcalde-presidente, Luis Guadalix Calvo.

(03/38.681/19)

