



ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES ESTETICAS

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de condiciones estéticas, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Capítulo 1.- CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 1.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 2.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en la presente ordenanza.

Artículo 3.- Salvaguarda de la estética urbana.

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

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173 del T.R.L.S. y artículo 138 TR/1992.

A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que

aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 4.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etcétera) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4.- Carpintería Exterior: La carpintería de los huecos exteriores será de madera, de PVC, metálica pintada o aluminio lacado en color imitación madera

o en color oscuro acorde con los materiales de fachada. Deberá utilizarse el mismo color para toda la carpintería exterior.

Artículo 5.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 6.- Modificación de fachadas.

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

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

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

5.- Los materiales autorizados para su uso en cerramientos exteriores de edificios residenciales son piedra, revocos pintados, o morteros monocapa con color, madera. Se pintarán en color blanco, tostados o tonos tierra tradicionales. En los proyectos se hará constar el color previsto para fachadas.

6.- Los materiales autorizados para su uso en cerramientos exteriores de edificios no residenciales además de los incluidos en el punto anterior se incluirán los bloques de hormigón en color crema o arena de acabado rugoso, el cierre metálico por encima de 3 metros de la altura de rasante, vidrio, panel prefabricado y madera. En los proyectos se hará constar el color previsto para fachadas.

Artículo 7.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y

cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 8.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

c) Los salientes realizados por debajo de los 5 metros en edificaciones ubicadas en calles con zona acera peatonal diferenciada de la zona de tráfico de vehículos no sobresaldrán de la alineación de la acera, en el resto deberán dejar libre una zona para el tráfico rodado no inferior a 4,50 metros.

d) Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de cien (100) centímetros.

e) Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de cuarenta (40) centímetros

Artículo 9.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, ni estará por debajo de los sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 10.- Marquesinas y tejadillos.

Se permitirá la colocación de marquesinas y tejadillos nunca por debajo de los doscientos treinta (230) centímetros. Su Saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 11.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 12.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos treinta (230) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 13.- Vallados y cierres de parcela

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ciento veinte (120) centímetros de altura máxima en el suelo urbano contruidos con mampostería de piedra, hormigón prefabricado, hormigón visto, bloque crema rugoso, terminación raseado y pintado, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos metálicas, malla, madera, forja, estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

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

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 metros en terrenos en los que se pretenda la práctica de usos ganaderos, salvo cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

5.- Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 centímetros respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública, hasta una altura máxima de trescientos (300) centímetros.

6.- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre ciego trescientos (300) centímetros, en estos casos se admitirá por razones de seguridad un cierre diáfano de altura máxima ciento diez (110) centímetros

Artículo 14.- Cubiertas.

1.- En suelo urbano todas las edificaciones salvo las industriales, agrícolas o ganaderas tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva o mixta cerámica de color rojo.

2.- En suelo urbano las edificaciones de uso industrial, agrícola o ganadero, se admite una pendiente entre el 10 y el 35 por ciento para su cobertura se admite la teja curva o mixta cerámica de color rojo, los materiales que simulen las cubiertas de teja curva cerámica, la chapa lisa roja y fibrocemento, no obstante si posteriormente se solicitara el cambio de uso a residencial deberá sustituirse la cobertura por teja curva o mixta cerámica de color rojo.

3.- En suelo no urbanizable, se admite una pendiente entre el 10 y el 35 por ciento, para su cobertura se admite la teja curva o mixta cerámica de color rojo y los materiales que simulen las cubiertas de teja curva cerámica, la chapa lisa, fibrocemento en rojo o verde.

4.- Canalones y Bajantes: Serán de cobre, cinc o de otro metal color oscuro o PVC pintado o lacado en colores que armonicen con la fachada. Cuando las bajantes estén en contacto con el espacio público, los 2 metros inferiores quedarán reforzados con tubos de hierro de fundición u otro material resistente al impacto.

Artículo 15.- Construcciones auxiliares

1.- Se permite la instalación de una caseta o cobertizo prefabricado por parcela siempre y cuando no superen una altura al alero de doscientos veinte (220) centímetros y no excedan en superficie construida los 12 metros cuadrados, estas podrán ir colocadas a cincuenta centímetros de distancia a lindero.

2.- La instalación de barbacoas o similares deberá cumplir la distancia a linderos determinada en el planeamiento vigente.