

administración local

AYUNTAMIENTOS

VILLANUEVA DE LOS INFANTES

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN NÚMERO 2 REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO PÚBLICO DE FACHADAS Y ESPACIOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA (OME N° 2 NN.SS.).

Exposición de motivos.

La ciudad de Villanueva de los Infantes goza de un incalculable patrimonio arquitectónico por lo que fue declarada Conjunto Histórico-Artístico mediante Decreto 3708/1974 (BOE 31/01/1975). El conjunto de sus inmuebles requiere de una necesidad especial de protección, defensa y conservación como legado a las generaciones futuras, lo que hace imprescindible la elaboración de un marco jurídico que vele por su seguridad.

La presente ordenanza municipal de edificación se basa en el deber legal de conservación establecido por el RD-Leg. 7/2015 de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, así como por lo prescrito en el D-Leg. 1/2010 TRLOTAU y la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural, estas últimas de Castilla-La Mancha.

Se trata de establecer un régimen jurídico en orden a las condiciones estéticas que han de cumplir los propietarios de los inmuebles preferentemente sitos en el Conjunto histórico y área de protección del Conjunto Histórico Artístico de Villanueva de los Infantes.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de las condiciones estéticas y de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, de los edificios incluidos en el Conjunto histórico y su área de respeto del Conjunto Histórico de Villanueva de los Infantes y, en todo caso, los que se encontraran en el entorno declarado de edificios sometidos a algún tipo de protección o catalogación, excluidos los inmuebles con un régimen de protección específico que son objeto de regulación especial por la normativa de Patrimonio Cultural.

A los efectos de esta ordenanza se considera que el Conjunto histórico y área de respeto del Conjunto Histórico son los delimitados como tales en las vigentes Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) de Planeamiento Municipal (Planos n° P-5a a P-5e (inclusive) de las NNSS).

La regulación de las condiciones estéticas y de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública que se realiza en la presente ordenanza debe entenderse siempre como un marco general, sin perjuicio de lo que determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en los informes preceptivos en cada caso particular.

TÍTULO II. ZONA MONUMENTAL.

Artículo 2. Documentación complementaria en solicitudes de licencia de obras.

A los efectos de justificar la adaptación de las intervenciones a las condiciones de la presente ordenanza, se aportará la siguiente documentación complementaria a las solicitudes de licencia o comunicación previa (en su caso), sin perjuicio de la que fuera precisa en función de la singularidad de la intervención o del tipo de obra a ejecutar.

2.1.- Obras menores no sujetas a la presentación de proyecto técnico.

Se entenderá por obras menores las que se describen en los artículos 2.75 y 2.76 de las NNSS, ajustándose a las condiciones del artículo 2.69 de las mismas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

A la solicitud de licencia de estas obras se acompañará lo siguiente:

- Memoria detallada de las obras a realizar, con presupuesto y especificación de materiales, calidades, colores y acabados de fachada y espacios visibles desde la vía pública.

- Para la descripción de las actuaciones pretendidas, se acompañará la documentación gráfica (planos a escalas adecuadas, fotografías, croquis, etc.) necesaria para su correcta definición. En el caso de solicitud de instalación de rótulos o cartelera se aportará, además de lo anterior, plano o croquis acotado a escala adecuada, de la zona de fachada afectada, con situación y acotación del rótulo, representando el mismo con indicación de materiales y colores.

- Para todas las obras/intervenciones/instalaciones que afecten a las fachadas, y/o espacios visibles desde la vía pública, se adjuntarán fotografías en color de las fachadas actuales del edificio, y de las zonas afectadas por las obras que permitan visualizar el alcance de las mismas.

2.2.- Obras sujetas a la presentación de proyecto técnico.

Los proyectos técnicos de obras deberán contener lo exigido en el artículo 2.58 de las NNSS, completándose con la siguiente documentación:

- Se incluirá en el proyecto, alzado descriptivo acotado de todas las fachadas, a escala adecuada, con indicación de los materiales, calidades, acabados y colores proyectados en las fachadas del edificio y espacios visibles desde la vía pública.

- En el caso de Proyecto de ejecución, éste deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Deberá contener los planos de todas las plantas y cubiertas, alzados y secciones necesarias para definir la edificación actual, en caso de que exista y/o la proyectada. Con todas las anotaciones y referencias necesarias, para su correcta y completa interpretación (cotas, pendientes de cubiertas en porcentaje o grados, etc.).

- Con el objeto de comprobar la inserción de la edificación propuesta en el Conjunto, se deberá presentar un alzado esquemático del tramo de calle afectado, indicando la altura de la nueva edificación en relación con las colindantes, con cotas de todas las fachadas que tenga el inmueble, aunque sean traseras.

- Se adjuntarán fotografías del inmueble existente (tanto exteriores como interiores) o solar y del entorno del mismo (al menos de la línea de fachada entre calles correspondiente a la manzana o tramo de 25 metros). Deberá adecuarse la información facilitada al tipo de actuación solicitada. Es decir, será suficiente para reflejar las zonas afectadas por la misma.

- Estudio previo de valoración patrimonial (EVP), a tenor de lo exigido por el art. 27.3 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, junto con solicitud de autorización de trabajos arqueológicos, si procede.

Se deberá presentar solicitud de autorización de trabajos arqueológicos, por parte de técnico competente, arqueólogo, cuando sea necesario llevar a cabo alguna de las siguientes intervenciones:

- Excavación arqueológica de sondeos o catas murarias.
- Análisis estructural constructivo de inmuebles.
- Control y seguimiento arqueológico de obras.

Toda la documentación podrá presentarse en papel, aunque se entregará, asimismo, un duplicado en soporte CD de toda aquella que sea posible su compilación en archivos digitales, en formatos de almacenamiento tipos .docx , .pdfy .jpg.

Artículo 3. Suspensión de las obras.

En el caso de edificios de nueva planta o de intervención total sobre los existentes, en los que el promotor suspenda la ejecución de las obras por plazo superior a un mes (máximo establecido por las

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

condiciones generales a las que se somete la licencia) o por plazo indefinido, las fachadas, incluyendo testeros, deberán quedar terminadas conforme a lo regulado en la presente ordenanza con carácter previo a dicha suspensión, de forma que se mantengan las condiciones de estética en el entorno urbano.

Artículo 4. Fachadas.

Las fachadas serán paramentos continuos. Las nuevas fachadas se diseñarán completas, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria, y adaptándose en altura, en lo posible, a las edificaciones colindantes. Así, se deberá mantener la cota de alero media existente en la calle. Con carácter general no se admiten retranqueos de alineaciones de fachadas, como puertas rehundidas con zaguán, terrazas, patios delanteros, etc.

Todas las fachadas secundarias que den a espacios públicos, semipúblicos, o a espacios privados y que sean visibles desde el exterior (como las medianeras), quedarán debidamente terminadas.

Las plantas bajas se consideran parte inseparable de la fachada, por lo tanto deben tratarse de forma conjunta con el resto de la fachada. Para ello en la documentación gráfica de solicitud de obras que les afecte, se adjuntará información de toda la fachada y parcela, no sólo del local o zona de actuación.

En edificios existentes se respetarán las soluciones originales de los mismos, constatadas documentalmente o mediante pruebas, análisis o estudios previos que se realicen con ocasión de la nueva intervención, no admitiéndose intervenciones parciales que difieran de aquellas.

4.1.- Revestimientos de fachada:

Se consideran materiales de acabado autorizables para las fachadas, en general, el enfoscado y pintado (mejor pinturas de base natural que las sintéticas) en color blanco y los revocos de mortero a la cal en arquitectura residencial tradicional, salvo que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural determinara o autorizara otros, tras el estudio de cada caso de forma particularizada. Los edificios con fachadas realizadas con piedra natural o ladrillo, o con elementos constituidos por éstos u otros materiales de forma puntual serán restaurados y tendrán un tratamiento singularizado, previo estudio completo de la fachada.

Se prohíben los enlucidos grises o coloreados de mortero de cemento ya que distorsionan la imagen del Conjunto. Asimismo, se prohíben los morteros industriales tipo "monocapa" ya que su contenido en cemento, su textura regular y sus áridos no son compatibles con la arquitectura tradicional.

En los casos en los que el revoco esté constituido a base de morteros tipo "portland", se permitirá la sustitución de estos morteros por otros con mejores prestaciones técnicas (por ejemplo, morteros de cal).

Como criterio general, no se permitirá el picado de los revestimientos para dejar la fábrica vista (piedra, ladrillo o tapial) en aquellos inmuebles que se encuentren ya revestidos, debiéndose conservar la naturaleza de los materiales y la técnica tradicional utilizada. Solamente se permitirá la eliminación del revestimiento exterior en las fábricas constituidas por sillería o con mampostería de calidad suficiente para ser dejada vista, en casos muy singulares, debidamente documentados.

En las solicitudes de repintado y/o modificación de fachadas se deberá adjuntar un alzado de estado actual, reflejando todos los elementos existentes de fachada con descripción de materiales y color, y una propuesta donde se refleje la distribución de colores de los paramentos, recercados (si los hubiera), carpinterías y cerrajería del estado reformado solicitado, incluyendo en ambos casos, al menos, las edificaciones contiguas a ambos lados del inmueble en cuestión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los colores a utilizar en las fachadas (paños, carpinterías, cerrajerías, etc...) se referenciarán según alguno de los sistemas de codificación de colores de mayor difusión en el mercado, por ejemplo: A.C.C. (Acoat Color Codification), N.C.S (Natural Color System) o RAL (Reichsausschuss fuer Lieferbedingungen).

4.2.- Zócalos:

Si la intervención en un zócalo es consecuencia de la aparición de problemas de humedad en la planta baja de la fachada, tanto en el exterior como en el interior del inmueble, se deberá resolver la causa que los motiva, de forma previa a cualquier otra intervención.

Los zócalos deberán ejecutarse con materiales permeables: morteros porosos y/o aplacados de piedra natural acabado preferentemente abujardado.

Podrán realizarse con mortero, acabado bruñido y pintado. No se permitirán zócalos "a la tirolésa" de cemento por no ser propios de la arquitectura tradicional.

De acuerdo a lo exigido en el apartado 4.1, la propuesta definirá el material y color del zócalo a instalar. No se permitirá el recubrimiento de los zócalos con elementos cerámicos vidriados, azulejería o prefabricados. En el caso de que se ejecuten con aplacado de piedra, ésta será caliza, en colores claros y sin pulir; no se permitirán aplacados que imiten la fábrica de mampostería o de sillería y los que utilicen piedra pulimentada o con brillo (incluidos mármoles y granitos).

Las alturas de los zócalos de las fachadas irán en función del entorno donde se ubiquen los inmuebles. No obstante, hay que hacer constar que el art. 7.61.4 de las NNUU de las NNSS prescribe una altura máxima de 120 centímetros.

4.3.- Vanos y huecos:

4.3.1.- La composición de las fachadas atenderá al principio de composición de predominio de macizo sobre el hueco. En caso de renovación, primará la conservación y el mantenimiento de la configuración de huecos y macizos de la fachada original, introduciendo las variaciones mínimas que garanticen el cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas normativamente.

Los huecos presentarán predominio de su dimensión en altura y se dispondrán sobre ejes verticales de composición.

Los huecos ampliados (cuya necesidad habrá de justificarse obligatoriamente) deberán mantener su proporción original, mientras que los nuevos, deberán seguir los criterios (dimensiones y tipología) de los huecos existentes en la fachada (a excepción de la dimensión predominante vertical en huecos de locales, en los casos que no sea posible), evitando la introducción de elementos ajenos al inmueble.

Los huecos modificados o de nueva apertura quedarán perfectamente terminados e integrados en el conjunto de las fachadas.

Las nuevas puertas de acceso a garajes, con carácter general, tendrán un ancho máximo de 3 metros (salvo pequeñas variaciones que deberán justificarse). No se admiten las soluciones de huecos de puertas peatonales de acceso a las viviendas o de ventanas, contiguos a los huecos de puertas de garajes, de forma que amplíen el tamaño del hueco, sino integradas en las puertas de garaje o aisladas con macizo de obra entre ambas.

4.3.2.- Los elementos de carpintería exterior se colocarán a haces interiores de los huecos. En las carpinterías de los vanos exteriores a fachadas se empleará, preferentemente, la madera natural barnizada o pintada, en colores oscuros, sin brillo, si bien podrá autorizarse la carpintería metálica en acabados oscuros mates (por ejemplo: marrón oscuro), o la recuperación de colores tradicionales, siempre que quede debidamente justificado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los colores a utilizar se referenciarán según alguno de los sistemas de codificación de colores de mayor difusión en el mercado, por ejemplo: RAL (Reichsausschuss fuer Lieferbedingungen).

Se prohíbe la carpintería metálica en los siguientes acabados: anodizado, blanco y brillantes (dorados, bronce, etc.).

Solo se permite la instalación de carpinterías imitación madera con el siguiente acabado texturizado (Imagen nº 1):

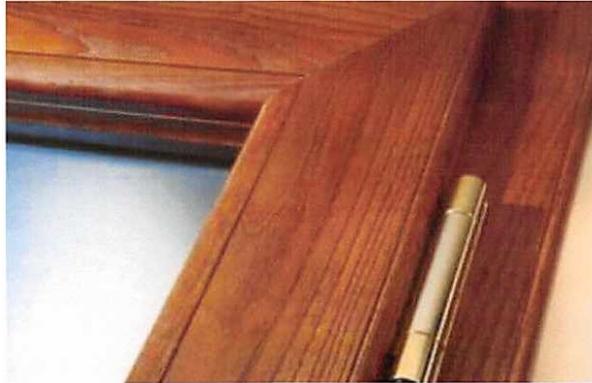


Imagen nº 1. Muestra de carpintería imitación madera permitida.

Las puertas de acceso a los inmuebles y a garajes cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías (color y material).

En el caso de que el material empleado fuera madera se ejecutarán con lamas verticales de/o despiece vertical de tablas sobre soporte metálico no visto (bastidor de acero).

En el caso de los garajes, se prohíbe expresamente las de tipo seccionales acabadas en chapa "gofrada" o similar. No obstante, y únicamente para la Zona denominada área de respeto se permiten las puertas enrollables que podrán ser de madera, metálicas o de PVC, lacadas en el mismo tono y características exigidas para el resto de las carpinterías de fachada (totalmente macizas sin elementos de acristalamiento o similar). No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

Las persianas, en caso de ser enrollables, tendrán el mismo acabado que la carpintería, y el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de la carpintería exterior. También pueden añadirse al exterior otras de cadenilla (como las tradicionales), de madera o similar (PVC) en colores oscuros, para su mejor integración con el entorno.

4.4.- Rejerías:

Se debe priorizar la reparación de las existentes tradicionales y la posterior recolocación en su posición original, frente a la sustitución. Deben evitarse imitaciones engañosas de modelos antiguos.

En el caso de nueva instalación puntual de rejas o renovaciones de éstas, se seguirá el acabado de las ya existentes. En el supuesto de nueva instalación, el material a utilizar será la forja o fundición, con colores en tonos oscuros (negro, marrón o gris}, acabado mate. Se prohíbe la rejería de aluminio anodizado natural.

4.5.- Equipos de medida (cajas de contadores):

Se situarán en las jambas de las puertas o en la fachada mediante hornacina enrasada con la superficie exterior de la misma, presentando un acabado mimetizado con la fachada y reproduciendo en la tapa de cierre el mismo material y color.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Otros materiales posibles a utilizar buscando su integración con la fachada, pueden ser: con puerta metálica revestida de madera en tono oscuro, panelable o metálica acabado blanco (lisa, sin molduras) en función de las características de la fachada. En ningún caso se dejarán a la vista las cajas normalizadas de plástico o PVC.

Los cables de instalaciones que discurran por fachada se pintarán en el mismo color que ésta, o se mimetizarán con los acabados de la misma.

4.6.- Canalones y bajantes de pluviales:

Siempre que sea posible, se resolverá la evacuación de aguas de la cubierta sin añadir canalones y bajantes que pudieran modificar la composición general de la fachada.

En caso de instalarlos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Los canalones se situarán volados en el borde del alero.
- b. Las nuevas bajantes se ubicarán en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las colindantes o tramos intermedios, si fuera necesario, buscando no alterar significativamente la fachada, discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que se trate de gárgolas, en cuyo caso, la ubicación y número de las mismas se decidirá, a propuesta del promotor, por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.
- c. Serán de sección semicircular/circular, prohibiéndose los de sección cuadrada o rectangular.
- d. Se prohíbe el uso del PVC.
- e. Deberán ser metálicos (chapa galvanizada, cobre o cinc.) en función del color de la fachada (chapa galvanizada o zinc en fachadas blancas y cobre en fachadas de piedra o similar).

4.7.- Rejillas de ventilación:

Las rejillas destinadas únicamente a la ventilación de locales, situadas en paramentos exteriores serán instaladas hacia los patios interiores. En caso de que esto no fuera posible, su salida a fachada se dispondrá dentro de algún hueco o vano, integradas en la carpintería y a una altura mínima de 2,5 metros desde la rasante de la acera.

En el caso de tener que situarse en algún paño macizo de la fachada, seguirán las proporciones de los huecos y se revestirán con el mismo acabado de fachada, a fin de minimizar su impacto y facilitar su integración con el entorno.

4.8.- Instalaciones de climatización:

A los efectos de que las unidades externas no sean visibles desde la vía pública, su ubicación se realizará ajustándose a los siguientes supuestos:

1. Ancladas a los muros de patios interiores.
2. Emplazadas en cubiertas técnicas, entendiéndose por tales, cubiertas planas de dimensiones reducidas para la disposición de instalaciones y situadas en el faldón posterior del tejado.

En el caso de edificios existentes, en los que no fuera posible adoptar las soluciones 1 y 2, lo cual deberá quedar suficientemente justificado, la ubicación de las unidades externas se realizará según los siguientes supuestos:

- a) En el caso de locales comerciales o viviendas situadas en planta baja, se podrán ubicar en el interior del local, en hueco dispuesto al efecto y adaptando las rejillas al despiece de la carpintería de fachada, o mimetizadas en algún otro elemento de las mismas como rótulos.

Las rejillas en ningún caso podrán sobresalir del plano de fachada y se dispondrán a una altura mínima de 2,5 metros, medidos desde la rasante de la acera.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) En el caso de viviendas situadas en planta primera, se podrán disponer en los balcones, ocultas tras celosías de madera, barnizadas o pintadas en tono marrón oscuro sin brillo (o colores similares exigidos a las carpinterías, en todo caso, buscando su integración en la fachada completa). En este supuesto se deberá especificar la solución a adoptar para la recogida de agua de la unidad externa, quedando prohibidos los tubos visibles o su vertido a la vía pública.

Se prohíbe expresamente la ubicación de aparatos o instalaciones de climatización anclados a fachada o a las cubreras de las cubiertas visibles desde espacios públicos.

4.9.- Antenas:

No podrán instalarse antenas en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios. Se permite su instalación en faldones interiores de las cubiertas, siempre que no sean visibles desde las vías y espacios públicos.

En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza Zona de Conjunto Histórico se prohíbe la instalación de antenas de radiofrecuencia o cualquier otro sistema radiante para telefonía, televisión, radio, etc... por las compañías suministradoras o sus subcontratas.

En la zona del área de respeto, para la autorización correspondiente, se presentarán fotografías o fotomontaje de la instalación solicitada a fin de valorar su impacto en el Conjunto Histórico.

4.10.- Medianerías:

Las medianerías visibles desde los espacios públicos deberán quedar acabadas con el mismo criterio que las fachadas.

4.11.- Cerramientos y vallados de solares:

Los solares se deberán cercar con un cerramiento opaco de 2,5 metros de altura mínima.

Los cerramientos deberán estar convenientemente acabados, bien de fábrica de mampostería o de otro material, enfoscado, encalado o pintado en blanco y rematado con teja (no ladrillos bardos, ni elementos prefabricados). Si existieran elementos metálicos se pintarán en color oscuro mate (o colores similares exigidos a las carpinterías). Si existe puerta de acceso al solar, esta deberá ser preferiblemente de madera en tonos oscuros, o metálica opaca y de color oscuro mate (o colores similares exigidos a las carpinterías), nunca en galvanizado o aluminio anodizado natural.

Artículo 5. Cubiertas.

La cubierta deberá ser inclinada, preferentemente a dos aguas, generalmente con un faldón a la calle y con pendiente inferior al 30% aproximadamente. La teja a emplear en cubierta deberá ser curva roja vieja o envejecida, si se estima conveniente por su estado, las recuperadas de las demoliciones o teja mixta envejecida en los acabados autorizados.

En la zona delimitada como "Área monumental" (clave 1 de Ordenanza, art. 10 y ss de las NNUU) se exige que (art. 10.22. bis Materiales de cubierta): "En las cubiertas inclinadas únicamente se admitirá la teja cerámica curva de color rojo". Este artículo se refiere a la coloración en masa y por lo tanto debe complementarse que el acabado será con teja cerámica curva de color "rojo viejo o envejecido" siendo obligatorio el color que se establece en la imagen nº 3.

En el caso de reforma de la cubierta, tendrán que mantenerse las características originales y/o tradicionales de la misma, con relación a su material, color y tipo de teja, evitando modificar las pendientes originales. Se aprovecharán, previo acopio, las tejas desmontadas en buen estado y las de nueva aportación serán similares en forma, dimensión y color que las existentes. Las nuevas tejas se colocarán preferentemente en los ríos o canales de las cubiertas y las viejas en las cobijas y caballetes.

Se prohíbe expresamente la utilización de tejas planas o tejas de hormigón.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

No se permitirá la utilización de teja envejecida de imitación con manchas negras uniformes, tipo flameado (imagen n° 2), sino que el envejecimiento será homogéneo (imagen n° 3).



Imagen n° 2. Teja envejecida de imitación (solución no admitida)



Imagen n° 3. Teja envejecida de imitación (solución admitida)

Se prohíbe expresamente la ejecución o remate de cubiertas con los siguientes materiales: fibrocemento, teja plana, teja mixta de color uniforme, pizarra, chapa, panel sándwich y acabados metálicos en general, salvo cuando se trate de un uso individualizado controlado y condicionado a determinados acabados para algunas construcciones de uso industrial y/o comercial, especialmente localizadas en el interior de grandes patios y en la zona de respeto, siempre y cuando no afecten a las visuales sobre la trama urbana del Conjunto Protegido.

5.1. Aleros:

Las soluciones de aleros serán las tradicionales con emboquillados. No se permite la solución de aleros de cubierta mediante la colocación de ladrillos aplantillados vistos con perfiles especiales tipo "pecho paloma", ni cornisas de hormigón.

Salvo aleros de palacios o casa señoriales o que posean alguna singularidad en su constitución, los aleros se ejecutarán en alguno de los tres tipos siguientes o variaciones (sin solución de continuidad. imágenes n° 4 a 10):

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Imagen nº 4. Alero sencillo de una fila, tejado volado sobre alero formando cobijas, sin canales.



Imagen nº 5. Alero sencillo: tejado volado sobre alero continuo de ladrillo.



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Imagen nº 6. Alero doble: de tejado volado sobre dos hiladas continuas de ladrillo en voladizo una sobre otra.



Imagen nº 7. Alero doble, de tejado volado sobre doble fila de ladrillos a testa (izda.) y a la dcha. tejado volado sobre una fila de tejas formando cobijas, sin canales y otra inferior de ladrillo.



Imagen nº 8. Alero triple: tejado volado sobre hilada continua de ladrillos apoyada en otra de ladrillos a testa girados 45° con remate inferior rasilla).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Imagen nº 9. Alero triple con el remate inferior de hilada de ladrillo más grueso.



Imagen nº 10. Alero triple formado por una hilada intermedia de ladrillos a testa girados 45° entre dos hiladas continuas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5.2.- Chimeneas:

Se reducirá el impacto de las chimeneas sobre el tejado al mínimo imprescindible. Se buscará la ubicación que permita la menor elevación posible del plano de cubierta y quedarán separadas del alero.

Las chimeneas y/o elementos de ventilación u otros que sobresalgan de la cubierta, deben ejecutarse de fábrica, con acabado similar a la fachada. Para los remates se utilizarán tejas o piezas cerámicas.

Se prohíbe su ejecución de ladrillo visto, elementos metálicos brillantes y prefabricados de hormigón.

5.3.- Ascensores:

La incorporación de ascensores a los inmuebles no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados, visibles desde espacios públicos.

5.4.- Paneles solares:

Atendiendo a la excepcionalidad permitida en el CTE en ámbitos protegidos, no se autoriza la colocación de paneles solares o equipos de captación en cubiertas o espacios que fuesen visibles desde cualquier lugar público y, con carácter general, la colocación de paneles solares en cubiertas de edificios protegidos.

Artículo 6. Marquesinas y toldos.

Se prohíbe la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado o anclado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija.

Se permite la instalación de toldos en locales comerciales, con las siguientes características: brazo que una vez desplegado quede recto y telas en colores claros (por ejemplo: marfil claro RAL 1015, blanco crema RAL 9001) o colores tostados (por ejemplo: beige RAL 1001, amarillo arena RAL 1002) rotulándose, en su caso, el nombre del local comercial en el faldón frontal, previo estudio de color con la fachada y colindantes mediante la presentación de fotografías incluyendo, al menos, las edificaciones contiguas a ambos lados del inmueble en cuestión.

Se prohíbe la instalación de toldos de tipo capota, plegables y fijos.

La instalación de toldos en calles comerciales y peatonales en el Área Monumental de la ciudad sujetos a las fachadas de los edificios mediante cables y anclajes fijos, se condiciona a la utilización de elementos que se mimeticen con la fachada donde se coloquen. No se autoriza la colocación de elementos auxiliares, tipo postes metálicos para su sujeción.

Artículo 7. Rótulos carteles y anuncios.

La instalación de rótulos, carteles y anuncios, se podrá autorizar (siempre que haya una solicitud expresa) con carácter general, sin perjuicio de que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural autorizara otros modelos, tras el estudio del caso de forma particularizada.

Los rótulos, carteles publicitarios y anuncios que se dispongan dentro del Conjunto Histórico y su área de respeto, deberán ser armónicos con las características arquitectónicas y urbanísticas de éste, y presentar unas dimensiones que les permitan ser coherentes con las proporciones de los espacios en que se ubiquen, sin que puedan superponerse a elementos compositivos o decorativos de la fachada. En cualquier caso, deberán cumplir los siguientes **CONDICIONANTES**:

7.1.- Los rótulos que se ubiquen en planta baja se colocarán:

a. Dentro de los huecos de las fachadas, permitiendo conservar la composición de huecos originales de las mismas.

b. Sobre las partes macizas del edificio, en forma de:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Rótulos de letras sueltas: metálicas sin brillo (hierro forjado, bronce, acero o similar) o materiales plásticos mates con un grosor no mayor de 10 centímetros, (perpendicularmente medido con respecto a la fachada).

- Rótulos formados por una chapa metálica, acabada en colores oscuros o neutros, no brillantes, con las letras en relieve o recortadas en la misma.

- Rótulos en los que se utilicen otros materiales naturales como la madera, cerámica tradicional, enrasada con la fachada o enmarcada y superpuesta a la misma, piedras naturales, etc., siempre que la propuesta quede integrada en la fachada en proporciones y color y no desvirtúe su percepción.

Se prohíbe expresamente el uso de materiales plásticos transparentes, salvo el metacrilato en placas identificativas.

7.2.- Excepcionalmente, los rótulos que se ubiquen en plantas distintas a la planta baja se colocarán preferentemente en los huecos de la fachada integrados en la carpintería y, en función de las características de la fachada, se estudiará su disposición sobre las partes macizas del edificio, con análogas características a las establecidas en planta baja.

7.3.- Se prohíbe la colocación de rótulos en la coronación de edificios y antepechos.

7.4.- Se prohíbe la colocación de todo tipo de rótulos, carteles o pancartas de plástico y que utilicen materiales plastificados, tanto definitivos como temporales, en rejas de ventanas y balcones.

7.5.- Como regla general, los anuncios de venta y/o alquiler de fincas o locales se podrán ubicar en los huecos de las fachadas, pero integrados en la carpintería de ventanas o balcones y con colores armónicos con las características arquitectónicas y urbanísticas del Conjunto Histórico y el área de respeto. Quedan totalmente prohibidos los anuncios que sobresalgan de las fachadas y los de tipo banderola, con elementos rígidos (banderines, según terminología de las NNUU: art.10.23bis.d).

7.6.- Iluminación:

Se utilizará luz blanca para la iluminación de rótulos, prohibiéndose la utilización de luz de cualquier otro color.

La iluminación se realizará por medio de luz oculta tras rótulos opacos o por medio de luminarias individuales situadas fuera del rótulo y dirigidas hacia éste, dichos focos no podrán sobresalir más de 20 cm. del plano de fachada.

Con carácter general, se prohíbe la instalación de regletas de iluminación sobre las partes macizas de las fachadas.

En ningún caso se permitirá la instalación sobre fachada de anuncios luminosos, luces de neón o similares en caja de material plástico (es decir con luminiscencia brillante). En general, están prohibidos los rótulos con mensajes móviles o variables en el ámbito de esta ordenanza.

7.7.- En ningún caso se autorizará la instalación de rótulos "en banderola" con elementos rígidos o en cajón en las fachadas de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

7.8.- En el caso de las entidades y cadenas comerciales acogidas a una imagen corporativa con colores llamativos y brillantes se exigirá la colocación de soluciones alternativas de la propia empresa a la que representan, con acabados que ofrezcan un impacto visual menos agresivo al Conjunto Histórico, evitando colores y dimensiones especialmente llamativos.

Artículo 8. Escaparates y cerramientos de locales comerciales.

Los escaparates y vitrinas mantendrán los ritmos compositivos existentes en la fachada del edificio y se resolverán en el ancho del muro correspondiente, con un retranqueo máximo respecto del plano de fachada de dicha anchura.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se respetará un ritmo de macizo-hueco, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, limitándose en cualquier caso a las dimensiones habituales, no superando en cada uno de los huecos los 2,5 metros de anchura.

El diseño de los escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales y oficinas incluirá la modulación y despiece de las carpinterías y cierres de los huecos.

Las carpinterías empleadas responderán a la repetición del módulo (no dos o tres módulos por hueco) de proporción vertical y anchura máxima de un metro.

Se permitirá la instalación de un fijo superior en toda la anchura del hueco, siempre que su altura sea superior a la de las hojas de la puerta de acceso.

Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio.

Los cierres y elementos de protección serán preferiblemente de madera, abatibles o desmontables durante el horario de apertura del local o metálicos de reja permeable, con las mismas condiciones que la rejería de otros vanos. No obstante, se permiten las persianas enrollables que podrán ser metálicas, lacadas en el mismo tono mate que el resto de las carpinterías de fachada. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

No podrán utilizarse rejas extensibles de fuelle para el cierre de seguridad en locales situados en planta baja.

En el supuesto de soluciones tipo trampantojo, se permite el lacado en blanco, en el caso de cierres lisos, enrasados y mimetizados con la fachada, no permitiéndose acabados brillantes.

TÍTULO III. RESTO DE INMUEBLES EN SUELO URBANO.

Artículo 9. Fachadas.

Las nuevas fachadas se diseñarán completas, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria, y adaptándose en altura, en lo posible, a las edificaciones colindantes.

Todas las fachadas secundarias que den a espacios públicos, semipúblicos, o a espacios privados y que sean visibles desde el exterior (como las medianeras), quedarán debidamente terminadas.

9.1.- Colores de fachada:

Se prohíben los colores chillones o brillantes. Se entenderá por colores chillones aquellos colores en su máxima saturación y a ciertas combinaciones que generan que los colores se potencien como por ejemplo el rojo, verde, azul, naranja...

9.2.- Medianerías:

Las medianerías visibles desde los espacios públicos deberán quedar acabadas con el mismo criterio que las fachadas.

9.3.- Cerramientos y vallados de solares:

Los solares se deberán cercar con un cerramiento opaco de 2,5 metros de altura mínima.

Los cerramientos deberán estar convenientemente acabados, bien de fábrica de mampostería o de otro material, enfoscado, enalado o pintado en blanco y rematado con teja (no ladrillos bardos, ni elementos prefabricados). Si existieran elementos metálicos se pintarán en color oscuro mate (o colores similares exigidos a las carpinterías). Si existe puerta de acceso al solar, esta deberá ser preferiblemente de madera en tonos oscuros, o metálica opaca y de color oscuro mate (o colores similares exigidos a las carpinterías), nunca en galvanizado o aluminio anodizado natural.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

TÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES.**Artículo 10. Deber de conservación.**

Las fachadas, o espacios visibles desde la vía pública, de las edificaciones deberán mantenerse adecentadas y en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento y todos los elementos que formen parte de las mismas.

Cuando las edificaciones no reúnan las adecuadas condiciones de conservación, ornato público o incumplan los preceptos de esta ordenanza, se ordenará a los propietarios de las mismas la realización de las obras y actuaciones necesarias para la conservación o adecentamiento de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, mediante la correspondiente orden de ejecución.

El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución, se ajustará en cuanto a sus trámites y requisitos a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica y gráfica de las obras que fuera necesaria, en su caso, en función del carácter de las mismas y a fin de comprobar su adecuación a lo ordenado.

En caso de incumplimiento del plazo establecido en la orden de ejecución se podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder y de la exigencia de la responsabilidad a la que la actuación de los particulares hubiese dado lugar.

Artículo 11. Régimen sancionador.

El incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza se considerarán como infracciones leves a los efectos de lo dispuesto en el art. 183.3 del D-Leg. 1/2010 TRLOTAU por tratarse de obligaciones o requisitos impuestos como complemento a la ordenación urbanística, respetando así las previsiones del planeamiento, tendentes a regular los aspectos morfológicos, estéticos y ornamentales de las construcciones.

Disposición Transitoria Primera.

Los edificios deberán adaptarse a las condiciones reguladas en la presente ordenanza siempre que se realice una renovación o reforma parcial, en los elementos afectados por dicha reforma.

Los edificios deberán adaptarse de forma global a las condiciones reguladas en la presente ordenanza cuando se produzca la reforma o rehabilitación integral de los mismos, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total.

En el caso de los rótulos, carteles y anuncios, los actualmente existentes, legalmente instalados, se ajustarán a esta normativa cuando se solicite su modificación, sustitución o en el caso de cambio de uso o reforma del local.

Anuncio número 4198

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.