

**ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE SOLARES, SEGURIDAD Y DECORO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES, CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES, REVESTIMIENTOS DE FACHADAS Y CONDICIONES ESTETICAS, PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS Y APROVECHAMIENTO DE ESPACIO BAJO CUBIERTA.**

**1.- Solares.**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enalado en blanco. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

Se concederá un plazo de seis meses a contar desde la aprobación de la presente ordenanza, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo. En su caso el Ayuntamiento podrá realizar las obras a cargo del propietario de la forma que legalmente establezca.

Todos los solares se inscribirán en un Registro Municipal de Solares para su gestión.

**2.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones.**

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- A) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- B) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- C) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
- D) No se permitirá en ningún caso, la instalación de una edificación prefabricada de madera o metálica, dentro de la delimitación de casco urbano, donde el uso predominante sea el de residencial. En cualquier otro tipo de suelo, la autorización sobre este tipo de edificaciones, quedará sometido al estudio por parte del Ayuntamiento.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública.

### **3.- Cuerpos salientes.**

1. Son partes habitables de la edificación cerradas o abiertas, que sobrepasan la alineación de la fachada.

Se entenderán como cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, tales como balcones y análogos. Los cuerpos salientes cerrados son aquellos no incluidos anteriormente. De forma genérica quedan prohibidos todo tipo de cuerpos salientes cerrados en las ordenanzas alineadas a vial.

2. Cómputo de superficies a efectos de edificabilidad:
  - a) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie construida.
  - b) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie construida.
  - c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos de ocupación máxima de parcela.
3. El cuerpo saliente abierto deberá retranquearse al menos 0,80 m. de la medianería.

4. Ningún cuerpo saliente se podrá disponer a una altura inferior de 3,50 m. sobre el nivel de la acera o calzada.
5. Solo se permitirán cuerpos salientes, en los viales cuyo ancho total, incluido aceras, superen 5.00 m.
6. El máximo vuelo del cuerpo saliente con respecto a la alineación de fachada, para todos los casos y ordenanzas, no deberá ser superior a los 40 centímetros.
7. La instalación de tejado sobre puertas se permitirán en las calles que no influyan en el tráfico.

#### **4.- Elementos salientes.**

Son aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma.

Se atenderán a lo siguiente:

- a) Los elementos salientes, tales, como, cornisas, y marquesinas, podrán disponerse a una altura superior a 3,00 m. por encima de la rasante de la acera o calzada, y que su vuelo máximo no rebase los 25 cm. Los aleros de tejado podrán tener un vuelo máximo de 35 cm.
- b) Los elementos salientes tales como bajantes, canalones, etc., podrán situarse en fachada con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 10 cms. En edificios alineados a vial, en planta baja se limita el saliente a 5 cm.
- c) Los elementos salientes tales como molduras, imposta, zócalos, etc. podrán disponerse en el plano de fachada con un máximo de 5 cms.
- d) No se permitirá en ningún caso los elementos de evacuación de pluviales, tales como gárgolas o similares. Los bajantes de canalones que viertan al vial público no podrán hacerlo por encima de los 15 cm. de altura.
- e) Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar completamente ocultos a vista desde el vial público, permitiendo su instalación en patios interiores, terrazas y espacios bajo cubierta destinados para tal uso.
- f) Los buzones de correspondencia, deberán quedar empotrados en la fachada, no permitiéndose en ningún caso su situación adosada a ésta.

#### **5.- Revestimientos de Fachada y condiciones estéticas.**

- a) En general los revestimientos de fachada deberán quedar acabados con texturas lisas y color blanco, solo se permitirán

elementos decorativos como recercados de huecos y cornisas en otros colores limitándose estos al beige o albero y siempre siendo apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

- b) Los zócalos será considerado a todos los efectos como elemento saliente. Solo se permitirán en planta baja y podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado simple o a la tirolesa, ladrillo o pieza vista de barro con acabado mate, piedra del lugar, piedra arenisca siempre que no se utilicen acabados con brillo y biselados.
- c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes, piezas prefabricadas de gres o semi-gres. En todo caso no se permitirán chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.
- d) Los antepechos y barandillas de balcones y terrazas serán preferentemente sencillos, realizados con hierro o forja, dentro de la delimitación de suelo urbano calificado según el avance del PGOU como núcleo tradicional. También se podrán utilizar antepechos de obra con texturas y colores adecuados a la fachada y entorno urbano circundante. En los espacios fuera de esta delimitación se estará a lo especificado en el Avance del PGOU.

#### **6.- Regulación sobre la publicidad en los edificios.**

Los carteles, anuncios, rótulos y otros elementos similares de publicidad en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Los elementos publicitarios, situados en la fachada se entenderán como elementos salientes de la edificación y como tal deberán cumplir con las Normas Regulatoras del punto 4.

Algunas calles de carácter eminentemente comercial, el Ayuntamiento podrá mantenerlas al margen de estas Normas.

#### **7.- Aprovechamientos de Espacio bajo cubierta.**

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 3,00 m. contados a partir de dicha altura reguladora máxima, el vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el anterior apartado del presente artículo, no serán

en ningún caso habitables ni ocupables, sólo podrán destinarse para ubicar depósitos de agua, cajas de escalera, ascensores y demás instalaciones del edificio, que deberán siempre camuflarse bajo dicha cubierta.

Por encima de las líneas de cubierta, sólo se permitirán los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, como chimeneas, veletas, etc. y cajas de escaleras y ascensores en la superficie estrictamente necesaria con una altura máxima de tres metros desde el último forjado, siempre a partir de la 2ª crujía y con la cubierta integrada en el diseño general del conjunto.

Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 metros.

No se permitirán huecos cenitales ni a fachada principal de ventilación e iluminación, debiendo conseguir la iluminación y ventilación siempre a fachadas interiores.

Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada, etc...

Se concederá un plazo de 2 años a contar desde la aprobación de la presente ordenanza, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la misma, si no se contempla otro periodo específico. En su caso el Ayuntamiento podrá realizar obras a cargo del propietario de la forma que legalmente se establezca.