

Aprobación definitiva de Ordenanza Municipal de Condiciones Estéticas de la Edificación

Artículo 1. Definición.

Artículo 2. Aplicación.

Artículo 3. Armonización de las construcciones en el entorno inicial.

Artículo 4. Protección de los ambientes urbanos.

Artículo 5. Fachadas.

Artículo 6. Materiales de fachada.

Artículo 7. Fachadas ciegas.

Artículo 8. Instalaciones en la fachada.

Artículo 9. Modificación de fachadas.

Artículo 10. Tratamiento de las plantas bajas.

Artículo 11. Soportales.

Artículo 12. Plantas bajas porticadas.

Artículo 13. Cuerpos salientes.

Artículo 14. Elementos salientes.

Artículo 15. Portadas y escaparates, rejas y cierres metálicos.

Artículo 16. Medianerías.

Artículo 17. Marquesina.

Artículo 18. Toldos.

Artículo 19. Actividades publicitarias.

Artículo 20. Cerramientos.

Don José Luis Sanz Ruiz, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que mediante resolución de Alcaldía de fecha 15 de septiembre de 2010, ha sido elevado a definitivo el acuerdo plenario de 9 de junio de 2010, por el que se aprobó inicialmente la Ordenanza Municipal de Condiciones Estéticas de la Edificación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, se procede a la publicación del texto íntegro de la citada Ordenanza.

Contra este acuerdo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del [Tribunal Superior](#) de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Anexo

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, aprobado por Resolución de la CPOTU, de fecha 16 de diciembre de 2005, en su Título XXII regula las Normas Generales de la Edificación.

Más concretamente, su artículo XXII.3, relativo las condiciones de la edificación, recoge:

1. «La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos, las de las Ordenanzas de Zona o del Planeamiento de Desarrollo, todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación».

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

A) Condiciones de parcelas.

B) Condiciones de situación y forma de los edificios.

C) Condiciones de calidad e higiene.

D) Condiciones de dotaciones y servicios.

E) Condiciones de seguridad y accesibilidad.

F) Condiciones ambientales.

G) Condiciones estéticas.

3. «Las condiciones de calidad e higiene, de seguridad y accesibilidad, así como las estéticas se regularán por Ordenanzas Municipales específicas»

Visto lo previsto por el PGOU municipal, así como la distinta realidad jurídica material en que se encuentra el municipio de Tomares, éste en su función pública de hacer ciudad, parece necesario que regule específicamente esta Ordenanza de Condiciones Estéticas de la Edificación que afectarán a todas aquellas zonas no sujetas ya a normativa específica establecida por su propio planeamiento de desarrollo.

Artículo 1. Definición.

Las condiciones estéticas de la edificación comprenden el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes ordenanzas municipales que complementan tanto ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, como las normas generales de edificación del PGOU municipal en el Título XII.1 de sus Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Armonización de las construcciones en el entorno inicial.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos el Ayuntamiento podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos o que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones, salvo que la zona en la que se localicen posea una normativa específica, deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas ordenanzas.

2. Las obras de conservación, mantenimiento o reparación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos

arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruente con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración, de conservación y mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio.

En obras de reconstrucción deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacios públicos y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento o mejora deberá mantenerse siempre al aspecto exterior del edificio.

Artículo 5. Fachadas.

1. 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.

2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Cuando se prevea la ubicación futura de cualquier elemento o instalación en la fachada del edificio, este extremo deberá quedar resuelto en el proyecto de nueva edificación justificando su integración arquitectónica futura en la composición característica de dicha fachada, o en su caso establecer su canalización interior.

Artículo 6. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios estéticos de composición de cada zona.

Artículo 7. Fachadas ciegas.

1. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global a residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso,

mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

2. No obstante, podrá admitirse la existencia de fachadas ciegas en las plantas bajas de las edificaciones en aquellas actividades en que dicha solución a juicio de los servicios técnicos competentes sea la más idónea para compatibilizar los usos previos con los demás existentes en el área donde se sitúan, fundamentalmente por materia de ruidos (discotecas, supermercados, etc.). En tales casos se garantizará por medios mecánicos la ventilación e iluminación necesarios, debiendo, en todo caso, diseñarse la fachada ciega en consonancia con la composición de la del resto del edificio y las colindantes, mediante la introducción de elementos arquitectónicos, texturas, colores, etc.

Artículo 8. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o deflectores de salida de humos que sean visibles desde la vía pública requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio, que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación, tal y como se señala en el apartado 3 del artículo 5 de estas ordenanzas. Independientemente de lo anterior queda prohibido situar en fachada el grapeado de las conexiones entre aparatos o su ocultación mediante canaletas.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales ó edificios situados alineados vial no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

5. Las actividades con cocina que se instalen en planta baja de edificios existentes cuyos locales no estén comunicado con la cubierta, deberán instalar sistemas de filtrado de humo que aseguren una eliminación mínima del 95% de las partículas grasas.

Artículo 9. 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, dentro del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

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 idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 10. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afectan a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Artículo 11. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

2. Su ancho interior libre será igual o superior a tres metros (3 mts.), y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 12. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción cumplimentado las condiciones particulares de zona y no afectando a los valores ambientales del lugar.

Artículo 13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o del espacio libre interior de la manzana, en todos los casos por encima de la planta baja.

2. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en toda la zona residencial de edificación

cerrada.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. Excepto los regulados en el punto 2 anterior, en los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 14. Elementos salientes.

1. Los elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) En la zona residencial de edificación cerrada sólo se admiten los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) En el resto de zonas homogéneas:

b.1. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

b.2. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de un (1) metro.

b.3. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 15. Portadas y escaparates, rejas y cierres metálicos.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con saliente superior a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que un (1) metro no estará permitido saliente alguno.

Artículo 16. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 17. Marquesina.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromisos de ejecución simultánea por todos lo propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta estas circunstancias, y en su caso eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un metro (1). La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primero piso.

Artículo 18. Toldos.

Por toldo se entiende todo aquel elemento saliente respecto al plano de fachada y anclado a esta, colocado exclusivamente en terrazas y/o huecos para protección del sol o de la lluvia, constituido por una estructura plegable, en ningún caso fija o rígida, revestida de lona o tejidos similares.

1. 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 cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, 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. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del apartado 2 del artículo

anterior.

2. Los tejadillos y cubre-toldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

3. La información publicitaria y los colores del toldo deberán respetar la composición y la imagen de la fachada.

Artículo 19. Actividades publicitarias.

Las instalaciones en fachadas correspondientes a cartelera, carteles, rótulos, banderolas y colgaduras quedan reguladas por la ordenanza municipal reguladora de las actividades publicitarias.

Artículo 20. Cerramientos.

1. Todo los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su seguridad, estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura media completados, en su caso, mediante elementos de soporte con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. 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 y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

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

4. Los cerramientos entre parcela o patios de luces podrán resolverse con una altura de documentos mediante elementos ciegos en su totalidad o similares a los descritos en el apartado anterior 2 a) y en todo caso tratado con calidad en ambas caras.

Disposición final

Primera. En lo no regulado específicamente por la Ordenanza, se estará a lo previsto en la normativa general del PGOU y a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen local (LBRL).

Segunda. La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia, con arreglo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tomares a 15 de septiembre de 2010.El Alcalde, José Luis Sanz Ruiz.

Resolución

Don José Luis Sanz Ruiz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Vista la Ordenanza Municipal de condiciones estéticas de la edificación, obrante en el expediente aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2010.

Visto que el anuncio de la aprobación inicial se publicó en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla número 147, de 28 de junio de 2010 y en el tablón de anuncios de la corporación con esta misma fecha, sin que se hayan presentado alegaciones, tal y como se deriva de informe del Registro Municipal de Entrada, de fecha 14 de septiembre de 2010.

He resuelto:

Primero: Elevar a definitivo el acuerdo plenario de 9 de junio de 2010, por el que se aprobó inicialmente la Ordenanza municipal de condiciones estéticas de la edificación.

Segundo: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, se proceda a la publicación del texto íntegro de la citada Ordenanza.

Doy fe, El Secretario.

Tomares a 15 de septiembre de 2010.El Alcalde, José Luis Sanz Ruiz.