



**ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION**

**AYUNTAMIENTO  
DE  
VILLANUEVA DEL ARISCAL**

**ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION**

## **PREÁMBULO**

Las ordenanzas estéticas de Villanueva del Ariscal se enmarcan en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, desarrollando y teniendo en cuenta especialmente el CAPÍTULO VI, sobre CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Estas Ordenanzas se formulan de acuerdo a criterios de preservación, protección y puesta en valor del entorno arquitectónico y urbano de Villanueva del Ariscal. Pretenden recuperar y aportar al Centro Histórico y a las nuevas áreas urbanizadas un espacio urbano de calidad, definiendo criterios y parámetros estéticos que deben cumplir las edificaciones de nueva planta así como las obras de reforma y restauración de fachadas.

El Ayuntamiento favorecerá la elevación de la calidad media del patrimonio edificado, fomentando la realización de arquitectura contemporánea de calidad que beneficiaría a todo el municipio en su riqueza y variedad, procurando evitar la posible desviación de los valores protegidos hacia su desvirtuación histórica producida con la copia o puro mimetismo de elementos constructivos históricos.

## **CAPÍTULO I**

### **Artículo 1.- Objeto y finalidad**

Las Ordenanzas Estéticas de la Edificación tienen por objeto la concreción y la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y edificaciones. Estas ordenanzas se formulan de acuerdo a criterios de preservación, protección y puesta en valor del entorno arquitectónico y urbano de Villanueva del Ariscal, para recuperar y mantener un espacio urbano de calidad.

### **Artículo 2.- Régimen jurídico**

1. Las determinaciones de estas Ordenanzas complementan el contenido del Plan General de Ordenación, Aprobado definitivamente de forma parcial en Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 20 de Abril de 2007.
2. En todo lo que no contradigan el régimen especial establecido al amparo de la legislación de patrimonio histórico, las determinaciones de estas Ordenanzas resultarán de aplicación a los Bienes de Interés Cultural.
3. Las intervenciones en inmuebles incluidos en el Catálogo Municipal también habrán de ajustarse a los preceptos de estas Ordenanzas, sin perjuicio de la especial protección que en él se establezca para estos edificios.
4. Aplicación.- Las determinaciones de estas ordenanzas serán de aplicación a todas aquellas licencias solicitadas a partir de la fecha de aprobación.

### **Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

Las presentes Ordenanzas resultan de aplicación a la totalidad del área urbana enmarcada en las líneas perimetrales definidas en el P.G.O.U., afectándose tanto a obras nuevas como a obras en edificios existentes.

Se exceptúan del cumplimiento las zonas industriales así definidas en el P.G.O.U.

**CAPÍTULO II****Art. 4.- Protección de elementos singulares del espacio urbano.**

1. Son aquellas construcciones y piezas de ornato público que sin tener carácter de edificios constituyen parte integrante de la escena urbana cuya conservación se pretende.

2. Las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser subterráneas. En las actuaciones futuras de urbanización y edificación se contemplará expresamente esta exigencia. En las instalaciones aéreas existentes, se producirá el soterramiento mediante convenio entre promotores, las compañías concesionarias y el Ayuntamiento de tal forma que conforme se produzca la renovación de redes y reurbanización del espacio público se eliminen los tendidos aéreos. En aquellos casos en los que no existan o no se puedan realizar las canalizaciones subterráneas, las obras ocultarán las líneas bajo los propios elementos constructivos de la fachada, previendo así mismo en el edificio las acometidas y circuitos oportunos para que se pueda acometer desde las canalizaciones enterradas.

3. Las compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soporte ni cableado aéreo. En tanto en cuanto no se produzca el soterramiento, los cables que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en línea de medianería en sentido vertical.

4. Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas en fachadas, balcones o huecos visibles desde la vía pública.

**Art. 5.- Viales**

Las vías incorporadas al casco antiguo deberán acomodar su tratamiento y pavimentación al carácter tradicional del mismo.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

**1. Construcción de aceras:**

- La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble en construcción o restauración integral es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública.

- Esta obligación afecta no solamente al pavimento en general, sino también a la colocación del correspondiente bordillo o encintado, así como de los elementos existentes (arquetas, registros, señalización, etc.).

- La reposición de pavimento en ejecución de obra será de aquellos materiales iguales a los existentes y con carácter previo a la conclusión de obra.

- Las baldosas de acera serán de los modelos reglamentarios o los que en su caso se aprueben. En el núcleo antiguo se utilizará pavimento tipo de baldosas de granito de 40x40x4 cm., 60x40x4 cm. o 60x30x4 cm. y bordillos de granito de 100x235x12 cm. con arista matada.

- En casos excepcionales y debidamente justificados el Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá conceder permiso para que la acera se pavimente con enlosado de piedra natural o baldosas especiales, previo depósito en los almacenes municipales de un 25 % de baldosas correspondientes a las aceras de que se trate, en previsión de futuras sustituciones o reparaciones.

- Los bordillos o encintados de aceras serán normalmente de granito o los reglamentariamente aprobados o en los que en su día se aprueben.

- En caso de solicitudes de vados para acceso de vehículos, el solicitante deberá, en caso necesario, realizar las obras de adaptación del acerado: rebaje de bordillos y ejecución de rampas de acceso. Las rampas y acerados deberán cumplir en todo caso con las determinaciones de la normativa municipal y la normativa en vigor, en especial las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- Quedan terminantemente prohibidos los rellenos de frentes de bordillo para formación de rampas de acceso a acerados ocupando la calzada pública.

## 2. Apertura de zanjas:

• La apertura de zanjas se realizará con cortes mecánicos limpios. La reposición de pavimentos en ejecución de obras de acometidas se realizará cuidando el enlace con los pavimentos adyacentes de forma que no se produzcan desniveles o irregularidades en la textura y disposición de las piezas. El compactado previo deberá ser mecánico. Cuando se afecte en un tramo de vial a más de la cuarta parte de su superficie, se deberá proceder a la reposición de la calzada en toda su anchura. Se arbitrarán fianzas para responder de las deficiencias que se puedan producir tras la ejecución de zanjas, válidas por un periodo mínimo de seis meses.

## 3. Colocación de cubas y depósito de materiales de construcción en viarios públicos.

El depósito de materiales de construcción en viarios públicos requerirá licencia municipal previa. La colocación de dichos materiales se realizará en cubas metálicas u otros contenedores que permitan una suficiente estanqueidad y seguridad.

Se prohíbe la colocación de estos contenedores en la Zona I (Residencial Núcleo Antiguo) los días sábados, domingos y festivos.

La colocación y retirada de los contenedores se realizará forma que no se dañen los pavimentos existentes, evitando el arrastre de cubas. Se arbitrarán fianzas para responder de las deficiencias que se puedan producir.

### **Art. 6.- Ajardinado**

1. El arbolado existente en el núcleo urbano deberá ser conservado, cuidado y protegido de las acciones que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para su tala la previa solicitud de autorización al Ayuntamiento. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público o privado, deberá ser repuesta de forma inmediata.

2. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.

3. Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por rampas, escaleras externas u otros elementos constructivos, con el fin de que no se desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje. Se ajustarán, en todo caso, a la normativa particular de cada zona de edificación y a las generales de la edificación.

4. En el ajardinamiento se emplearán las especies que determine el servicio municipal de parques y jardines. A tal efecto se facilitará asistencia técnica sobre su plantación y cuidados necesarios.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de la obras, se dotará a los troncos, y hasta una altura mínima de 1,50 m., de adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

### **CAPÍTULO III.- Otras actuaciones urbanísticas.**

#### **Art. 7.- Limitaciones a publicidad exterior. Generalidades.**

1. La publicidad exterior mediante carteles, rótulos, anuncios, vallas queda limitada en todo el ámbito de la presente ordenanza a los que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas, asociaciones o colectivos, el ejercicio de actividades comerciales, mercantiles o profesionales, los carteles de obra; y, los de información general, turística o de actividades culturales, recreativas o de ocio, siempre que se ajusten a las condiciones previstas por esta Ordenanza y previa autorización administrativa.

3. Queda expresamente prohibida la fijación directa de carteles, anuncios o informaciones sobre edificios, muros o vallas no habilitadas al efecto; y la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o espacios públicos, salvo los necesarios para la identificación y señalización de obras públicas.

4. En planta baja podrán colocarse placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta centímetros de lado y dos milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

5. Las muestras luminosas, además de cumplir las correspondientes normas técnicas de instalación y con las determinaciones del P.G.O.U., requerirán para su autorización un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez metros (10 m.) del anuncio o quince metros (15 m.) si lo tuviera en frente.

6. Las muestras luminosas quedan prohibidas expresamente en todo el área Urbana del entorno del B.I.C. "Bodegas Góngora" y fincas que presenten fachada a los bordes del entorno, así como aquellas fachadas visibles desde las vías públicas situadas en el borde del entorno.

7. En la solicitud de licencia de estas instalaciones se acompañará una representación gráfica de al menos la fachada afectada por la muestra.

#### **Art. 8.-Toldos**

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo fijo. Sólo estará permitida la instalación de toldos retractiles. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del límite del toldo al nivel de la acera será de 2,5 metros. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,40 metros a la anchura de la acera, o de 0,80 metros en total, en el caso de espacios públicos peatonales, respetando, en todo caso, el arbolado.

Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica. El borde inferior será recto en todos sus elementos. Los toldos deberán desarrollarse en planos inclinados sobre la fachada. Se prohíben los toldos de desarrollo circular.

#### **Art. 9.- Exposición de mercancías**

La exposición de mercancías al exterior de los establecimientos, mediante vitrinas o elementos fijos o móviles para la exhibición y venta de productos comerciales, adosados a las fachadas queda condicionada a las siguientes condiciones:

- Longitud máxima de exposición: 2 m.
- Deberán estar adosadas a la fachada de la finca, con una ocupación máxima, medida en paralelo a la misma, de 40 cm.
- En todo caso se debe cumplir lo establecido en el artículo 15 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### **Art. 10.- Cerramientos.**

1. Los solares o terrenos en suelo urbano, Zona I (Residencial Núcleo Antiguo), deberán cercarse en todo su perímetro mediante cerramientos ciegos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales según normas técnicas que garanticen su estabilidad, seguridad y conservación en buen estado. Serán admisibles fábricas de ladrillo o de bloques de hormigón y similares, con acabados en color blanco. En otras zonas del suelo urbano serán admisibles los cerramientos de parcela mediante mallas metálicas específicas.

2. El cerramiento permitirá el acceso al terreno a los efectos de cumplir con las condiciones de salubridad del terreno o finca.

3. El acabado de los cerramientos deberá ser tratado en la forma establecida en la presente ordenanza.

#### **Art. 11.- Derribos edificaciones.**

Antes del comienzo de las obras de demolición una vez se haya concedido licencia de derribo se deberá de avisar con antelación de dos días de la demolición a la policía local, especificando la hora, las calles afectadas y plan de tráfico con el recorrido de vehículos pesados.

Antes del comienzo del derribo del edificio, especialmente cuando las fincas colindantes no tengan un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correrá a cargo de la casa que se haya de derribar.

Las medianeras descubiertas por derribos de edificaciones deberán ser protegidas e impermeabilizadas de forma inmediata, con cargo de la propiedad de la finca que se haya de derribar.

#### **Art. 12.- Escombros.**

Los escombros no se arrojaran desde lo alto, sino que, al efecto, se harán uso de tolvas o de aparatos de descensión. En todo caso se adoptaran precauciones para evitar que se produzca polvo y se procederá al riego de escombros cuando fuera necesario.

### **CAPÍTULO IV.- OBRAS EN EDIFICACIÓN**

#### **Art. 13.- Generalidades**

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y / o la edificación preexistente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Se deberán crear desde el punto de vista urbanístico relaciones de continuidad con el resto de tejido existente.

2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.

3. El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas en la presente. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en los puntos 1 y 2 de este artículo.

#### **Art. 14.- Medianeras**

- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaran en la misma medianera visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de las edificaciones.

- Las medianeras visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada.

- Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto, tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales pintados que se integren en la imagen del edificio. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.

- Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería.

- El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá determinar los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

**TÍTULO.- Fachadas.****Art. 15.- Generalidades.-**

- Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidas las de fachadas traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
- A efectos de la aplicación del artículo 19, sobre recubrimientos y materiales de acabado, se define como fachada a todo paramento que se levante en las alineaciones exteriores de la parcela, colindantes con vía o espacios públicos así como aquellas fachadas de edificaciones retranqueadas de la alineación oficial de parcela visibles desde la vía pública.
- Las fachadas tendrán un tratamiento de idéntica textura y calidad en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la cubierta hasta su encuentro con la calle, salvo que quiera subrayarse la condición de zócalo de la edificación que caracteriza a las plantas bajas, en cuyo caso, y al margen de que su tratamiento deba aparecer integrado al de plantas superiores, puede acudir en sus fachadas a soluciones materiales distintas a las empleadas en el resto del edificio.
- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.
- Se consideran Fuera de Ordenación, por razones ambientales, cuantos elementos derivados de nuevas tecnologías se manifiestan en fachadas y, por lo mismo queda prohibida su instalación salvo imposibilidad manifiesta de su ocultamiento, supuesto en que se exigirá su integración compositiva material y ambiental.

**Art. 16.- Composición y carácter unitario de las fachadas.**

1. La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas, incluida la Planta Baja.
2. Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.
3. Las nuevas edificaciones resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes en la misma. Queda prohibido la ubicación de tendedores en la fachada, a excepción de los casos que no exista patio interior, en este caso, dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde la vía pública o espacios libres públicos del entorno del edificio.
4. Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad, deberán cerrarse en toda su altura, con cerramiento estable y correctas condiciones de conservación y debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.
5. En la planta de pisos podrá autorizarse el cerramiento ligero de terrazas y balcones, según actuación conjunta, simultánea o por fases. Estos no podrán alterar negativamente las condiciones de habitabilidad de las piezas que recaigan a la que es objeto de cerramiento. Si se hubiera realizado con anterioridad cerramientos sin tener en cuenta lo anteriormente, la autorización de nuevos cerramientos están supeditada a la adecuación de todos ellos, antiguas y nuevos, a un proyecto nuevo, no concediéndose en caso contrario. Todos estos elementos guardarán en su composición y conjunto, armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.

**Art. 17.- Forma y dimensión de los huecos de fachada**

1. En plantas altas los huecos serán análogos en forma y dimensión a los característicos de la edificación común existente que, en virtud de la lógica constructiva tradicional, resultan siempre de componente vertical.

2. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán en todo caso el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus elementos ciegos y fijos que cumplirán con las condiciones fijadas en el Artículo II.43 del P.G.O.U. Si el proyecto incluye más de una fachada de edificios colindantes, lo dicho se aplicará a cada una independientemente. En cualquier caso, se procurará que las zonas opacas dominen sobre los huecos.

3. El hueco de garaje deberá de seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de fachada, debiendo quedar como mínimo, a 0.30 metros de la línea exterior de cualquier elemento de la morfología existente.

4. La norma anterior, como por lo demás las relativas a forma y dimensión de los huecos, se entiende referida a la edificación común destinada básicamente a uso residencial. Los edificios singulares de carácter dotacional no deberán ajustarse en idéntica medida que los edificios comunes, a las exigencias recogidas en este y en el anterior artículo.

5. Los edificios singulares o aquellos que resulten globalmente impropios en relación con los valores ambientales del núcleo antiguo, no habrán de ajustarse a las exigencias recogidas en este y en el anterior artículo.

**Art. 18.- Composición de planta baja.**

Se procurará que el plano general de la fachada de la planta baja coincida con el de plantas elevadas.

Los huecos se dispondrán siempre que sea posible en ejes verticales de composición, tanto la entrada del portal como el hueco o huecos correspondientes a otros locales de la planta baja se inscribirán en lo posible en la composición aplicada al resto de la fachada.

Portal y locales de planta baja contarán con entradas independientes. El acceso al portal se situará en el plano de fachada del edificio de suerte que no se produzcan en ningún caso servidumbres o dependencias de paso al portal a través de espacios vinculados al uso comercial.

Los locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

**Art. 19. Recubrimientos de las fachadas. Materiales. Decoración.**

• No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo a los viandantes.

• Los materiales de acabado utilizados tanto en obras de nueva planta como en obras complementarias, habrán de ser duraderos y garantizar su estabilidad y seguridad, así como su conservación en buen estado. La pintura exterior de fachadas se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa.

Los muros de fachada a viarios o espacios públicos, así como aquellas fachadas de edificaciones retranqueadas de la alineación oficial de parcela visibles desde la vía pública pueden presentar cualquiera de los siguientes acabados:

- Fábrica revocada y pintada en los siguientes colores, según zonas y de acuerdo con las denominaciones de la carta genérica de colores RAL.

- Zona Núcleo Antiguo.- 9001, 9003, 9010 y 9016.
- Resto de zonas.- 1000 al 1018, 7035, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 y 9018.

- Fabrica de ladrillo macizo de tejar ("taco viejo"), ladrillos cerámicos coloreados en masa o pintados en color blanco.

- Fábrica revestida por tendido con materiales coloreados en masa, con colores según zonas y de acuerdo con las denominaciones de la carta genérica de colores RAL reseñados en el punto anterior.
- Fábricas de piedra, combinados con fábrica revocada y pintada en colores RAL reseñados en el punto anterior.
- Aplacado de material pétreo o material específico para fachada, previa presentación de estudio y la correspondiente autorización del Ayuntamiento.

#### **Fachadas laterales:**

Dentro del ámbito de esta Ordenanza las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y color. Los colores empleados en elementos de decoración, cornisas, molduras, etc., tendrán que ser objeto de un estudio cromático empleando colores similares a los de la zona. El estudio tendrá que ser presentado ante la Oficina Técnica que deberá aprobar su contenido.

Queda expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas. Igualmente se prohíbe el forrado de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

Los muros medianeros vistos quedaran integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material con calidad similar al empleado en fachadas.

En ningún caso está justificado picar los revocos o acabados superficiales de los muros de fachada y descubrir la fábrica interior si se aprecia que ésta no había sido concebida como fachada.

Asimismo, por no estar acorde con la línea arquitectónica tradicional del pueblo, se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes elementos:

- Revestimientos de material cerámico no específicos para fachadas.
- Composición de paramentos con celosías
- Elementos decorativos tales como balaustradas, en elementos continuos de fachadas.

Igualmente se prohíbe dejar visible desde viarios y espacios públicos el revestimiento de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento. Estos elementos deberán quedar, en su caso, revestidos.

Las cubiertas se trataran con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

No se autorizará el uso de placas de fibrocemento, metal o fibra de vidrio, lisas u onduladas, en cubiertas visibles desde la vía pública en edificación de uso dominante residencial. En cubiertas no visibles desde la vía pública, se permitirá el empleo de chapas de materiales que imiten la teja tradicional, previa autorización municipal.

En áreas específicamente industriales, en edificios e instalaciones de equipamientos y para otros servicios similares en el Suelo Urbano o Urbanizable se permitirá el empleo de cubierta de tejas o de chapa metálica a imitación de la teja tradicional.

#### **Art. 20.- Textura de acabados en fachadas.**

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, deberá ser de material de fábrica revocado, con textura lisa y el color incorporado en la masa o pintado en color blanco o el tradicional existente, de acabado mate y sin granular, o fábrica de ladrillo macizo de tejar o aplantillado.

Quedan prohibidas expresamente las fachadas de morteros, monocapa con árido proyectado, terrazos, material cerámico estándar o piedra artificial no específicos de fachada.



**Art. 21.- Decoración de planta baja.**

El proyecto de decoración de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada.

La decoración aplicada a la fachada en esa planta no excederá en ningún caso del nivel inferior del forjado que constituye su techo.

Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente deberán de ser acabados exteriormente, incluido la carpintería exterior, para evitar el acceso a los mismos.

La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será en todo caso análoga a las tradicionales, no pudiendo quedar enmarcadas por la decoración, materiales y elementos que participen del valor arquitectónico del edificio. Se podrán utilizar como materiales de decoración preferentemente aquellos que constituyan el resto de la fachada.

En el caso de que se pretenda para la planta baja un tratamiento de zócalo de la edificación, podrá utilizarse aplacado de piedra cualquier material pétreo siempre que su imagen y color sea compatible con el de ésta y previa justificación de su idoneidad por razón de mantenimiento y limpieza, la utilización de otro material se deberá presentar ficha técnica de idoneidad para el uso en fachada.

Se prohíben los materiales con acabado pulido.

Los zócalos resaltados de la línea de fachada, así como los resaltes y elementos decorativos tendrán un vuelo máximo de 10 cm. En caso de obra nueva la línea exterior del zócalo coincidirá con los límites de la parcela. En caso de obras de reforma en las que se introduzca zócalo de nueva ejecución se ajustará éste al vuelo máximo establecido, siempre que la anchura de viario tenga una dimensión mínima de 1,20 m.

**Art. 22.- Decoraciones fingidas.**

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas, salvo en el caso de simulaciones pintadas sobre fachadas laterales vistas. En particular, queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

**Art. 23.- Modificaciones de fachada.**

La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención. La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendedores en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.

El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que sin mediar proyecto se hayan producido cerramientos de terrazas u otras modificaciones.

La instalación de cualquier elemento o accesorio no podrá, ni siquiera de modo parcial, ocultar o deteriorar los elementos morfológicos que formen parte de la fachada, ni los elementos decorativos tradicionales.

**Art.24.- Balcones, ventanales. Rejas**

Las protecciones o barandillas tendrán una altura mínima de 0.90 m. y máxima de 1.50 m., estará formada por elementos metálicos macizos dispuestos verticalmente, separados 12 cm. como máximo, rematados en su zona superior por una pletina, anclado puntualmente a la estructura. Las rejas serán de igual calidad. Excepcionalmente se podrá acudir a soluciones ornamentales distintas, como las balaustradas, que deberán ser aprobadas por la corporación,

Las peanas, remates, goterones y rejas de ventanas y balcones en plantas bajas tendrán un vuelo máximo de 25 cm., siempre que el acerado mantenga una anchura libre mínima de 1,20 m. En calles con acerados inferiores a 1,20 m. el vuelo máximo de dichos elementos será de 5 cm.

En los balcones el canto no excederá de 25 centímetros ni será inferior a 12 centímetros. El perfil será moldurado y se resolverá adecuadamente la caída del agua.

**Art. 25.- Acceso a portales.**

Su diseño se integrará tanto con el de la fachada comercial de planta baja, como con el resto de las plantas.

La señalización del número de gobierno se realizará mediante aplacado de piezas cerámicas en diseño tradicional normalizado.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de gobierno sea visible de día y de noche.

**Art. 26.- Carpinterías.**

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores.

Las carpinterías en general podrán ser de madera, P.V.C. o metálicas, con excepción del aluminio anodizado. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada.

Las persianas de un edificio serán del mismo diseño, material y color que el resto de la carpintería.

Se prohíben los cajones de persianas que se manifiesten exteriormente en todas sus plantas, incluida la planta baja del edificio. Deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada.

Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.

Los cierres metálicos de los locales comerciales, deberán quedar alojados e instalados al interior de los huecos de los vanos, sin afectar a los elementos decorativos en su caso. Se prohíben expresamente los cierres de tijera.

**Art. 27.- Instalación de Servicios.**

Con carácter general y salvo bajantes de pluviales, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas exteriores del mismo.

En los dos metros inferiores, las bajantes serán de fundición si recaen sobre espacio público.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

Todas las instalaciones de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público, con la salvedad de aquellas que se implanten en edificaciones destinadas a infraestructuras básicas.

Dentro del ámbito de la presente Ordenanza, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno. Las instalaciones mencionadas deberán quedar alojadas en tubos pintados del mismo color que la fachada.

Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar empotradas en la fachada, con las tapas de registro enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada.

**Art. 28.- Construcciones auxiliares sobre las cubiertas**

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar, salvo las permitidas en el P.G.O.U.

En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los tanques de agua únicamente para el uso de vivienda, convenientemente protegidos, así como los casetones de los cuartos de máquinas de los ascensores y antenas para servicio de telecomunicaciones, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, según reglamentación.

Se permitirá la construcción de miradores acristalados, adosados a las fachadas de los edificios. El material a emplear en la carpintería cumplirá con la ordenanza correspondiente al respecto. Su proporción será inferior a 1/3 de la longitud de la fachada.

**Artículo 29.- Pretiles de cornisa y aleros.**

1. En el caso de cubiertas planas transitables, será obligatoria la incorporación de un pretil de material a elegir por el proyectista (fábrica continua, piezas aisladas, rejería, etc.), cuya altura no será menor de 1,10 m. ni mayor de 1,50 m.

En azoteas o cubiertas visitables la altura del pretil medianero será de 2 metros, con un margen de error del 10% (1,80 metros a 2,20 metros).

2. Cuando la obra afecte a la fachada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

**CAPÍTULO V.- RÉGIMEN JURÍDICO****Art 30.- Autorizaciones y licencia.**

- Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos legalmente previstos cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los Organismos de la Administración Pública, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus Modificaciones.

- El procedimiento de concesión de las mismas será el dispuesto en las Ordenanzas Municipales y demás legislación aplicable. El tratamiento, material y color de fachadas y cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para la petición de licencia, siendo obligatoria la carta de colores establecida en la presente ordenanza, salvo en caso de mantenimiento del color original.

**Art 31.- Régimen sancionador.**



Las infracciones de los preceptos de estas Ordenanzas, serán sancionadas por resolución del Sr. Alcalde como Autoridad municipal competente al efecto, con multas graduables dentro de los límites señalados por la legislación vigente, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar, incluida la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.-** la presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos QUINCE DÍAS desde su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de fecha 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el 65.2 de dicha Norma Legal.

**SEGUNDA.-** El acuerdo de aprobación definitiva de esta Ordenanza pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo se puede interponer Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su publicación, previa comunicación al órgano que dictó el acto impugnado conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente en derecho.





















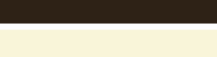










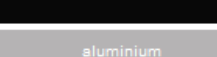


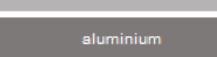



























## ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

RAL 1000		RAL 4007		RAL 7008	
RAL 1001		RAL 4008		RAL 7009	
RAL 1002		RAL 4009		RAL 7010	
RAL 1003		RAL 5000		RAL 7011	
RAL 1004		RAL 5001		RAL 7012	
RAL 1005		RAL 5002		RAL 7013	
RAL 1006		RAL 5003		RAL 7015	
RAL 1007		RAL 5004		RAL 7016	
RAL 1011		RAL 5005		RAL 7021	
RAL 1012		RAL 5007		RAL 7022	
RAL 1013		RAL 5008		RAL 7023	
RAL 1014		RAL 5009		RAL 7024	
RAL 1015		RAL 5010		RAL 7026	
RAL 1016		RAL 5011		RAL 7030	
RAL 1017		RAL 5012		RAL 7031	
RAL 1018		RAL 5013		RAL 7032	
RAL 1019		RAL 5014		RAL 7033	
RAL 1020		RAL 5015		RAL 7034	
RAL 1021		RAL 5017		RAL 7035	
RAL 1023		RAL 5018		RAL 7036	

## ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

RAL 1024		RAL 6019		RAL 7037	
RAL 1027		RAL 6020		RAL 7038	
RAL 1028		RAL 6021		RAL 7039	
RAL 1032		RAL 6022		RAL 7040	
RAL 1033		RAL 6024		RAL 7042	
RAL 1034		RAL 6000		RAL 7043	
RAL 2000		RAL 6001		RAL 7044	
RAL 2001		RAL 6002		RAL 7045	
RAL 2002		RAL 6003		RAL 7046	
RAL 2003		RAL 6004		RAL 7047	
RAL 2004		RAL 6005		RAL 8000	
RAL 2008		RAL 6006		RAL 8001	
RAL 2009		RAL 6007		RAL 8002	
RAL 2010		RAL 6008		RAL 8003	
RAL 2011		RAL 6009		RAL 8004	
RAL 2012		RAL 6010		RAL 8007	
RAL 3000		RAL 6011		RAL 8008	
RAL 3001		RAL 6012		RAL 8011	
RAL 3002		RAL 6013		RAL 8012	
RAL 3003		RAL 6014		RAL 8014	

## ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

RAL 3004		RAL 8015		RAL 8015	
RAL 3005		RAL 8016		RAL 8016	
RAL 3007		RAL 8017		RAL 8017	
RAL 3009		RAL 8018		RAL 8019	
RAL 3011		RAL 8019		RAL 8022	
RAL 3012		RAL 8020		RAL 8023	
RAL 3013		RAL 8021		RAL 8024	
RAL 3014		RAL 8022		RAL 8025	
RAL 3015		RAL 8024		RAL 8028	
RAL 3016		RAL 8025		RAL 9001	
RAL 3017		RAL 8026		RAL 9002	
RAL 3018		RAL 8027		RAL 9003	
RAL 3020		RAL 8028		RAL 9004	
RAL 3022		RAL 8029		RAL 9005	
RAL 3027		RAL 8032		RAL 9006	 aluminium
RAL 3031		RAL 7000		RAL 9007	 aluminium
RAL 4001		RAL 7001		RAL 9010	
RAL 4002		RAL 7002		RAL 9011	
RAL 4003		RAL 7003		RAL 9016	
RAL 4004		RAL 7004		RAL 9017	
RAL 4004		RAL 7004		RAL 9017	
RAL 4005		RAL 7005		RAL 9018	
RAL 4006		RAL 7006	