

Índice de contenido

Exposición de motivos.....	2
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.....	2
Artículo 2. Fachadas.....	2
Artículo 3 Cubiertas.....	5
Artículo 4. Aleros y Balcones.....	5
Artículo 5. Rótulos Comerciales.....	6
Artículo 6. Toldos.....	6
Artículo 7. Rótulos comerciales en los espacios públicos.....	6
Artículo 8. Cableados.....	6
Artículo 9. Señalizaciones.....	7
Artículo 10. Disposición transitoria única. Régimen de aplicación.....	7

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS EDIFICIOS

Exposición de motivos

Se redactan la presente ordenanza para regular las condiciones estéticas de los edificios en núcleo urbano, en concreto para las zonas Tipo A, B y C del mismo.

Según el artículo 24.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 del 17 de diciembre, "las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico".

Según lo anterior, esta Ordenanza Municipal se enmarca dentro de las previstas por la L.O.U.A. Citada. En todo caso siguen vigentes las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U el 16 de diciembre de 1.982.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Se redactan la presente ordenanza para regular las condiciones estéticas de los edificios en núcleo urbano, en concreto para las zonas Tipo A, B y C del mismo.

Artículo 2. Fachadas.

La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizo bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y huecos habrá de tener una dimensión mínima de (50) cincuenta centímetros.

Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

Ordenanza municipal de condiciones estéticas en los edificios

- Orden modular y simetría de fachada
- Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.
- Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado, ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.
- Cerrajería de líneas sobrias.
- Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en colduras y zócalos.
- Los huecos adintelados.
- Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de (3) metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de (50) cincuenta centímetros de la línea medianera, o en su caso de (100) centímetros de la esquina de la parcela y estarán integrados en el diseño de la fachada.

Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

Materiales de acabado y revestimiento.

Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

Quedan expresamente prohibidos:

- El bloque de hormigón visto.
- Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc).

En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradiciones, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa ó similares.

Ordenanza municipal de condiciones estéticas en los edificios

El empleo de la piedra se limitará a portadas, zócalos recercados y pilastras, no constituyendo por sí sólo tratamiento único de fachada y siempre acabado sin pulir.

Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas, admitiéndose las planchas de función.

El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, no perjudicar la estética de la misma.

Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

Se permitan en planta baja, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,5).

En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que la acera tenga como mínimo un (1) metro.

Se conservarán los huecos salientes en Planta Baja y alta con la solución tradicional de ajimez.

Ordenanza municipal de condiciones estéticas en los edificios

Condiciones particulares de ejecución material.

Artículo 3 Cubiertas.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

Los pretilos de separación entre azoteas de diferentes inmuebles serán de fábrica de ladrillo de 1.80 m de altura.

En las cubiertas y remates superiores de fachada se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, huyendo de copias o imitaciones historicistas pero integrándose de forma armónica en el entorno.

Se empleará teja cerámica curva para las cubiertas de faldones inclinados, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento.

Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos, en caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas bajas. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Artículo 4. Aleros y Balcones.

Los vuelos máximos permitidos serán de cuarenta y cinco (45) centímetros.

La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

Ordenanza municipal de condiciones estéticas en los edificios

Artículo 5. Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibido los materiales plásticos.

Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera y con vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0.5 m². Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2.70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

Artículo 6. Toldos.

Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2,10) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

Artículo 7. Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

Artículo 8. Cableados.

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

Se prohíbe la situación de cajas de contadores de suministro eléctrico en fachada en el caso de edificio plurifamiliar. En viviendas unifamiliares se permitirá, siempre que no presente un resalto superior a 6 cm..

Ordenanza municipal de condiciones estéticas en los edificios

Artículo 9. Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno, tanto las señales verticales como las pintadas en la vía pública, prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

Artículo 10. Disposición transitoria única. Régimen de aplicación.

Las prescripciones de esta ordenanza aprobada por el órgano competente serán de aplicación a las nuevas edificaciones que se construyan o implanten a partir de su entrada en vigor, que se producirá según lo dispuesto en el artº 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artº 65.2 del Texto Legal citado.

No será de aplicación preceptiva esta ordenanza:

- a) A los edificios en construcción y a los proyectos que tengan solicitada licencia de obras en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
- b) A los proyectos aprobados por las Administraciones públicas o visados por colegios profesionales en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
- c) A las obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el párrafo b), siempre que la licencia de obras se solicite en el plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza.

No obstante, los proyectos e instalaciones a los que se refieren los párrafos anteriores podrán ser adaptados, total o parcialmente a esta ordenanza.

Sanlúcar la Mayor – Noviembre de 2.005.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES