



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES DE ESTE MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE PERALES.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios destinados a usos residenciales, con el objeto primordial de conservar la estética general del municipio y conservar su tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y de la imagen de la localidad de Villanueva de Perales.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación residencial que se realice en el término municipal de Villanueva de Perales.

Artículo 3.- Conceptos.- Los conceptos son los definidos en el capítulo 5 “Normas Generales de Edificación” de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villanueva de Perales.

Artículo 4.- Interpretación.- En la interpretación de las normas urbanísticas sobre condiciones estéticas prevalecerán como criterios aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Artículo 5.- Disposiciones comunes de las condiciones estéticas de la edificación residencial.- En general, serán de aplicación las contempladas en las “Normas Generales de Edificación”, contenidas en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio. Además de lo anterior se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental. No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje en que se inserta, salvo aprobación municipal expresa. La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la vía pública (calle y espacios libres) mantendrá el criterio estético de ésta y permitirá unas adecuadas condiciones de visibilidad al tráfico rodado.

a) Materiales y composición de fachadas: Las soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos en la composición de fachadas deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos. Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado del edificio. Las fachadas laterales y



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento de Villanueva de Perales podrá asumir la ejecución de mejoras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética y, asimismo, podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia, en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto. Están permitidas las bajantes por el exterior de las fachadas cuando sea de zinc o de cobre y se proteja el tramo del entronque con la acera mediante un recubrimiento de fundición.

Todas las viviendas deberán contar con un espacio para tendedero oculto quedando totalmente prohibida la vista de ropa tendida en las fachadas que den a calle o al espacio libre exterior.

La elección de los materiales de fachada de la edificación, se fundamentará en el tipo de fábrica elegida y calidad de revestimientos, según el despiece, textura, color, y composición presentes en los edificios tradicionales de la zona. Las fachadas se realizarán con ladrillo visto similar a la de las edificaciones antiguas o con ladrillo de tejar, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona (nunca en color rojo pimentón u otros llamativos). El ladrillo tendrá un color homogéneo quedando expresamente prohibido el uso de ladrillos de distintas tonalidades dentro de la misma fachada. También podrá utilizarse la mampostería o chapado de piedra natural, con su cara vista según resulta del corte en la cantera o apomazado, o aplacados con losas serradas de piedra, siempre que su terminación no sea pulida. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo tratamientos incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad o durabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado fratasado, revoco u otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocre o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que se ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas en revoco basto, tipo tirolesa, ladrillo o bloques de tipo tosco, sin la aplicación posterior de algún tipo de revestimiento de acabado, ni tampoco con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos. Queda igualmente prohibida la terminación de muros con ladrillo tosco sin revestir y, en general, todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color o en color bronce en carpinterías, barandillas, rejas y demás elementos exteriores. Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados en todos los casos con alguno de los materiales indicados para las fachadas. Se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

alineación exterior, siempre de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.6.8. de las N.N.S.S. No sobresaldrán de los faldones de la cubierta las cajas de escalera y otros elementos, salvo chimeneas y otros elementos de ventilación. Las mansardas o buhardillas con una anchura exterior máxima de 1,30 metros estarán permitidas en las ordenanzas residenciales. El tratamiento de fachada mediante el uso de materiales no tradicionales tales como chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, prefabricados de hormigón, pintura de color llamativo, etc... será sometido a la previa consideración de los servicios técnicos municipales quienes tendrán la última palabra a la hora de proceder a la aprobación o no del diseño planteado. En los edificios de nueva construcción se prohibirá en todo caso la instalación de aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualquiera otros aparatos en la fachada. En el resto de edificios, se evitará siempre que sea posible.

b) Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería: Las puertas de garaje y de acceso a los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos (fachada) con los demás huecos del edificio. Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a parcela o a la edificación, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores, en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de PVC, hierro, aluminio, o similares, pintados o lacados, quedando prohibido el uso de perfiles de aluminio y de acero inoxidable en su color natural o anodizados, así como todos aquellos materiales de carpintería no acordes con las condiciones estéticas de la presente Ordenanza.

Las rejas que se pudieran disponer para cierre y protección de huecos de fachada deberán ser preferiblemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldados con tratamiento final de pintura, siempre en tonos oscuros, o de perfiles de aluminio o acero inoxidable, no en su color, ni con brillo. Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos de fachada, y en color acorde con la carpintería. Los balcones serán de estructura independiente de cerrajería y se pintarán en color negro. La cerrajería de los balcones deberá respetar la tipología tradicional, admitiéndose una reinterpretación del balcón tradicional. No se permitirán los balcones corridos, limitándose a un balcón por cada hueco. No se permitirá la instalación de los balcones o miradores a una altura inferior a 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos hasta la rasante de la acera y su saliente no volará más de 40 centímetros de ancho contados a partir del paramento de fachada. Tampoco se permitirá la instalación de balcones o miradores en calles de ancho inferior a 5 metros.

En modificaciones o renovaciones parciales de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación.



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

c) Medianerías: Siempre que se trate de edificaciones a realizar en una misma parcela, única situación en la que se podrán presentar paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 16 metros medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo expreso ante el Ayuntamiento de Villanueva de Perales, entre los propietarios del medianero, para edificar simultáneamente, supuesto en el cual la medianería tendrá el concepto de límite de cumbre.

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de otras colindantes o, en caso de existir, por disponer la nueva de diferente dimensión o altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones de calidad indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el edificio de nueva construcción, como si resulta en cualquiera de los colindantes ya existentes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, de manera obligatoria, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la obtención de la oportuna licencia municipal de obra.

d) Colocación de nuevos elementos de fachadas o sustitución de existentes: En actuaciones que supongan la edificación de un conjunto de viviendas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios:

1.- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, antenas, toldos, dobles ventanas, etcétera) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna licencia municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de copropietarios del conjunto edificado y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuará con idénticas características de morfología, material, color, etcétera, que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse simultáneamente en todos los elementos o paramentos de la edificación, que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación.

2.- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.

3.- Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales en la medida que ello sea posible salvo indicación en contra de los servicios técnicos municipales.

4.- Si en el conjunto edificatorio considerado ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos preexistentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.

e) Cubiertas: Los faldones para formación de la cubierta que den a alineaciones exteriores de parcela deberán ser inclinados, con pendientes dirigidas a cualquier orientación, sin antepecho y en un solo plano. Se dispondrán canalones que podrán ser interiores o exteriores. El material de cubrición en las cubiertas, cuando éstas sean inclinadas, será, teja curva, prefiriéndose del tipo cerámica envejecida. Las limitaciones en lo relativo a las inclinaciones de las cubiertas inclinadas cumplirán con lo establecido en las N.N.S.S. Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas. Los paneles solares deberán situarse en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano y de su rasante, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio. Cuando la única posibilidad de colocar las placas o paneles solares, para que sean eficientes por su orientación, sea hacerlo en un faldón que de a la calle y genere a su vez un fuerte impacto visual, se dejará a criterio de los técnicos municipales la no colocación de los mismos con objeto de evitar dicho impacto negativo. Esto último será de especial aplicación en la zona de Casco Antiguo.

f) Áticos: Se respetarán las mismas condiciones establecidas para las fachadas. Su cubierta cumplirá los requisitos que para cubiertas se han dictado anteriormente.

g) Otras condiciones: Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

1.- El material a utilizar en el zócalo inferior del cerramiento será, preferiblemente, igual al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en el respectivo solar, cumpliendo con lo indicado en el epígrafe 5.a) anterior, correspondiente a las fachadas de las edificaciones. Asimismo, se permitirá la utilización de cualquier otro material diferente al usado en la fachada, previa aprobación de los servicios técnicos municipales.



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

2.- Los solares sin edificar se deberán cerrar, haciendo coincidir la cara exterior del cerramiento con la alineación oficial. Los cerramientos que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

3.- Las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán una anchura máxima de 6 metros, en una o más hojas, sin dintel, pudiendo ser opacas en toda su superficie. Serán correderas o abrirán, necesariamente, hacia el espacio interior de la propia parcela.

4.- Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a 1 metro, contado desde el nivel del terreno en su estado natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima de 30 grados, a partir del nivel del relleno en el lindero, a menos que se trate de terreno natural. También se podrán realizar rellenos en banqueros que resulten por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como frontones, que no podrán sobrepasarla.

5.- Las áreas del solar libres de edificación o aparcamientos de vehículos estarán ajardinadas, en una superficie de la menos el 50 por 100 del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios. A tal efecto, se exigirá que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento. Queda prohibida al colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.

Artículo 6.- Disposiciones específicas de las condiciones estéticas para la edificación de vivienda unifamiliar.- En general serán de aplicación las contempladas en las “Normas Generales de Edificación”, contenidas en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio. Además de lo anterior y de las señaladas en el artículo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental.

a) Materiales y composición de fachada: Las fachadas, se atenderán a lo comentado en el epígrafe 5.a) anterior. Las áreas de la planta baja de la edificación que sean destinadas a usos no residenciales deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio. El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias municipales. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será, preferiblemente, igual al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, cumpliendo con lo indicado en el epígrafe 5.a) anterior, correspondiente a las fachadas



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

de las edificaciones. Asimismo, se permitirá la utilización de cualquier otro material diferente al usado en la fachada, previa aprobación por los servicios técnicos municipales.

b) Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería: La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia. Las puertas de garaje y de acceso a los edificios deberán diseñarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del resto del edificio. La anchura de los huecos de acceso al garaje estará comprendida entre un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 2,75 metros. Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a la parcela o a la edificación principal, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

c) Cubiertas: Solo se obliga a la tipología de cubierta inclinada en la ordenanza de Casco Antiguo según el artículo 5.6.5 de las N.N.S.S., no así en el resto de zonas de ordenanza, pudiendo ser inclinada o plana según criterio del proyectista. En el caso de que se opte por la tipología de cubierta inclinada, los faldones para formación de la cubierta que den a alineaciones exteriores de parcela deberán ser inclinados en un solo plano, con pendientes dirigidas a cualquier orientación, preferentemente perpendiculares a fachada y sin antepecho. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores. El material de cubrición en los faldones de las cubiertas inclinadas deberá ser teja curva, preferentemente cerámica envejecida..

d) Otras condiciones: Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

1.- Los cerramientos de parcela o solar se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de terminación que se han indicado en el artículo 5, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

2.- Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

3.- Las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán una anchura máxima de 3,50 metros y una altura no superior a 2 metros, pudiendo ser opacas en toda su superficie. Las puertas abrirán, en todos los casos, hacia el espacio interior de la propia parcela.

Artículo 7.- Proyectos de planeamiento y de edificación.- Las condiciones estéticas establecidas en la presente ordenanza deberán ser recogidas, además de las



Ayuntamiento de Villanueva de Perales

establecidas en las Normas Subsidiarias de Villanueva de Perales, en los documentos de cualquier clase de planeamiento en el apartado de normas urbanísticas y en los proyectos de edificación, como condición previa a la aprobación inicial por el órgano competente en el caso de los documentos de planeamiento o a la obtención de la preceptiva licencia municipal en el caso de los proyectos de edificación.