



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

- Aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 5 de abril de 2013, publicado en el BOP de fecha 27 de mayo de 2013.
- Modificación art. 14. Aprobación definitiva pleno 01-10-2020. Publicación BOP 07-10-2020.

ORDENANZA URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE LA EDIFICACIÓN.

EXPOSICION DE MOTIVOS:

A partir de la entrada en vigor de la Ley 15/2001 del 14 de diciembre de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se establece como instrumentos de ordenación urbanística las Ordenanzas de Policía de la Edificación, regulados en el artículo 85:

"1. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, ni forme parte del contenido necesario de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a esta Ley, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico".

El artículo citado, pues, plantea por tanto la posibilidad a los Municipios de contar con Ordenanzas de Policía de la Edificación que complementen a las NN.SS, correspondiendo su aprobación a los Municipios de acuerdo a los procedimientos de aprobación de las Ordenanzas Locales, establecidos en la Legislación Básica de funcionamiento.

En la actualidad, las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura en sesión de fecha 30 de marzo de 2.004 publicadas en el D.O.E el 26 de octubre de 2.004, adolecen de problemas de definición, de situaciones que se han visto superadas, y de una escasa y lejana referencia a la estética y construcción del entorno, a través de una legislación no actualizada. Además, debe atenderse a las exigencias de la sociedad actual, que reclama una mayor atención al crecimiento ordenado, volviendo cada vez más la vista hacia la ciudad ya construida.

Este ordenanza se redacta dentro de las iniciativas urbanas y arquitectónicas generadoras de la nueva ciudad, incluyéndose dentro de la dinámica urbanística del documento general de las NN.SS, y así entender las distintas zonas, con su correspondiente especificidad, dentro del horizonte de la ciudad que él ha generado.

La Justificación de esta ordenanza viene de la necesidad de ajustar a la escala de esta ciudad las normativas y ordenanzas existentes.

No existe una fórmula para la protección de las ciudades y sus elementos característicos a proteger, lo habitual es, que éstas mueran por el envejecimiento de las estructuras sociales, económicas y materiales que lo conforman, y a veces, por un uso abusivo en un solo sentido como el terciario.

Para conseguir la conservación de la ciudad y en concreto del Casco Antiguo es necesario que la Administración haga un esfuerzo importante, y que las distintas fuerzas activas aúnen su esfuerzo en los barrios históricos, donde sus edificios y espacios públicos forman un conjunto arquitectónico. Se podrán sustituir algunos elementos, pero el conjunto debe permanecer.

Dentro de las medidas proteccionistas, no puede ser un castigo para la propiedad de un inmueble de interés, su protección y conservación, sino, que la han de ser una realidad más efectiva.

Tampoco tiene sentido que en el siglo XXI apostemos por formas, estilos y arquitecturas agotadas o mediante la simulación arquitectónica, por tanto, esta ordenanza de lo que trata, es de proteger una historia urbana y arquitectónica ayudándonos a avanzar hacia un futuro, incluso desde un punto de vista económico, reconociendo que hay estructuras antiguas que aún pueden acumular nuevas formas de vida.

Por tanto, no queremos que todo sea un exceso de proteccionismo que produzca una arquitectura equivocada y confusa basada en el mal uso de materiales y símbolos, sino que todo gire sobre cual han de ser las nuevas normas que deben regir tanto sobre los elementos protegidos como los no protegidos.

Por otra parte, conviene resaltar las diferencias de las distintas zonas topológicas que se superponen en la ciudad. De tal modo que con un suave degradado dejemos lugar a las nuevas concepciones de diseño en las zonas de ensanche de esta localidad.

Por último, y teniendo en cuenta siempre el cuidado de los simples detalles que hacen que una ciudad mantenga su presencia e identidad, la administración no puede ni debe obviar y cuidar la iniciativa, escasa en estos momentos, privada que demanda unas nuevas condiciones de ejecución y estéticas no reflejadas en la Normas.

A tenor de lo expuesto, la presente Ordenanza, trata de dar respuesta ágil a problemas que, en materia de edificación, se presentan a diario ante el departamento Municipal de Urbanismo, bien por indefinición de la normativa comprendida en el planeamiento, bien porque la misma, ha devenido ineficaz por su dificultad de cumplimiento o bien por la demanda de la población.

En materia de Edificación, se limita por el momento a resolver problemas en materia fundamentalmente de obras menores, comunicaciones previas y construcciones auxiliares, elaborando una lista de obras que deban encuadrarse en dicha clasificación, sin perjuicio de otros extremos referidos a la edificación en general que son recogidos en esta ordenanza.

En materia Estética, se busca sistematizar y regular de forma clara, las condiciones que deben dar lugar a una mejora en la calidad del paisaje urbano del municipio. En el Casco Urbano se establecen un mayor número de condiciones por ser el lugar común y el punto de referencia del municipio. Del análisis de las construcciones existentes se aprecia una construcción muy tradicional, generalmente de casas bajas de una planta o dos, con una composición generalmente simétrica de huecos de proporción vertical y cubierta inclinada (sin excesiva pendiente) de teja cerámica. La mayor parte de las edificaciones se realizaban muros de tapia y cubrición mediante bóveda tabicada. Una segunda corona la conforma una zona denominada de extensión del casco urbano de edificaciones más recientes. En las zonas de Ensanche residencial se establecen unas meras recomendaciones y algunas prohibiciones específicas, dado que debe ser un ámbito disperso y con innumerable variedad de imágenes preexistentes y donde el diseño y nuevas formas debe tener cabida que sería realmente difícil de unificar.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

Para las zonas Industriales y servicios de carreteras, se plantea en estas ordenanzas, una mayor libertad de diseño más acorde a los tiempos actuales y dando respuesta a las condiciones de diseño que demanda la iniciativa privada. No obstante, se excluye de esta afirmación zonas industriales en núcleo que en consonancia con la tipología edificatoria que se adopte, permitan su adecuada implantación, generando un espacio urbano adecuado al entorno, integrándolo en el paisaje materiales adecuados.

La presente ordenanza se estructura en cuatro capítulos referidos a distintos aspectos de la edificación, concretamente: el capítulo 1 está referido a las condiciones de la edificación, el capítulo 2 se refiere a las construcciones auxiliares, el capítulo 3 establece las condiciones mínimas de las viviendas y el capítulo 4 regula las condiciones estéticas de las construcciones y edificaciones.

En el Capítulo 1, las condiciones de la edificación regularán aquellos aspectos que están poco claros o definidos (incluso sin grado alguno de definición) referidos a las edificaciones, ajustando, completando y ampliando lo regulado por las vigentes Normas Subsidiarias, con la intención de establecer criterios claros sobre la edificación.

En el Capítulo 2 se tratarán todos los aspectos referidos a construcciones auxiliares, que daban lugar a multitud de interpretaciones y equívocos al carecer de una correcta y adecuada reglamentación. Así, se pretende la regulación de los vallados, las piscinas...

En el Capítulo 3 se regularán las condiciones mínimas que deben tener las viviendas que, a partir de la entrada en vigor de la Ordenanza, se construyan. En los últimos tiempos se ha venido detectando que, debido a la escasa definición de la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, se han construido viviendas con unas condiciones correctas pero mejorables desde el punto de vista del habitante. No se pretende entrar en un elevadísimo grado de determinación, pero si completar y ampliar lo regulado por la citada Orden Ministerial, adaptándolo a las circunstancias modernas.

Por último, en el Capítulo 4 se establecerán las condiciones estéticas que deberán regular los actos de la edificación, especialmente en el ámbito del casco urbano, donde mayores y más graves deterioros de la imagen tradicional rural se han producido. La importancia que el paisaje, y en especial del paisaje urbano, como telón de fondo de la actividad diaria de las personas, exigen una regulación que evite la degradación del mismo, incluso estableciendo medidas que permitan corregir y mejorar lo ya construido.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Cerramientos de parcelas.

1. Cerramiento con vía pública.

a. Los cerramientos de parcelas con edificaciones que se retranqueen a la vía o espacio libre público no podrán tener, en total, más de 2'50 metros de altura. El zócalo de dicho vallado, de no más de 2'00 metros de altura, podrá ser macizo con acabado en piedra (en mampostería o chapado), o mediante enfoscado y pintado. La parte superior podrá realizarse mediante malla metálica, cerrajería metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones con un intervalo mínimo de 5 metros.

b. Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de 2 m de altura como mínimo ejecutada con un material resistente, incombustible y opaco con acabado en materiales para

dejar visto o en su caso con acabado superficial en pintura blanca, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada.

c. Excepcionalmente en urbanizaciones en proceso de ejecución se admitirán cerramientos con malla electrosoldada en tanto no se recepcione la misma por parte de este Ayuntamiento

d. Se deberá medir desde la rasante de la vía pública o el espacio libre público, en el punto medio de cada banqueo.

2. Cerramiento con otros linderos.

a. Los cerramientos con otros linderos tendrán al menos 2'20 metros de altura. Como mínimo deberá ser de malla metálica de simple torsión sobre postes de acero en parcelas sin edificar. El zócalo de dicho vallado podrá ser macizo de no más de 1'50 metros de altura, debiendo dejarse correctamente acabado por ambas caras. La parte superior podrá realizarse mediante malla metálica, cerrajería metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones del mismo material que el zócalo, con un intervalo mínimo de 5 metros.

b. Se deberá medir desde el terreno natural, salvo los casos de fuerte desnivel recogidos en el apartado siguiente.

Artículo 2. Condiciones que deben cumplir los generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria para la evacuación de humos y gases.

1. La instalación y funcionamiento de los generadores de calor para uso doméstico o asimilable, deberán ajustarse al Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), y, a sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) o normas que en cada momento sean de aplicación.

2. La evacuación de los productos de la combustión no se podrá realizar por la fachada.

Artículo 3. Ventilación de locales de uso no residencial.

Todo local de uso no residencial en edificios de nueva construcción o rehabilitación total, deberá diseñarse teniendo en cuenta la mayor exigencia de ventilaciones forzadas posibles (aseos, campanas extractoras y ventilación forzada), conduciéndolas en todo caso hacia la cubierta del edificio, manteniendo en todo caso las condiciones de sectorización y seguridad contra incendios establecidas en la legislación vigente.

Artículo 4. Condiciones que deben cumplir la ventilación forzada y/ o acondicionamiento. (complemento del artículo 131 de las NN.SS.).

La evacuación forzada del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento y/o ventilación de locales o viviendas se realizará de forma que:

1. Cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³/s.

La distancia mínima entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización o ventilación forzada y el punto más próximo de cualquier ventana o puerta, será de 1,8 m.; excepto, si:

a. Los paramentos son fachadas distintas (pertenezcan o no al mismo edificio) y forman un ángulo convexo mayor de 180°.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

b. Los huecos se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire va en sentido opuesto a aquellas.

En el caso de que el caudal de aire se evacue a la vía pública, el punto de evacuación se hallará como mínimo a 2 m. por encima de la acera o vía. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones para actividades que originen olores.

2. Cuando el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³/s.

La distancia mínima entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización o ventilación forzada y el punto más próximo de cualquier ventana o puerta, será: 2 m. si el hueco está situado en el mismo paramento y al mismo nivel, 2,5 m. si el hueco está situado en el mismo paramento y a un nivel superior y, 3,5 m. si el hueco está situado en un paramento distinto; excepto, si:

a. Los paramentos son fachadas distintas (pertenecan o no al mismo edificio) y forman un ángulo convexo mayor de 180°.

b. Los huecos se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire va en sentido opuesto a aquellas.

En el caso de que el caudal de aire se evacue a la vía pública, el punto de evacuación se hallará como mínimo a 2,5 m. por encima de la acera o vía y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones para actividades que originen olores.

3. Cuando el volumen de aire evacuado sea superior a 1 m³/s.

La evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos en 1 m. la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de 10 metros.

En los tres casos se tendrá presente que:

a. Las medidas se realizarán siempre entre los punto más próximos

b. En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y el hueco más próximo se interponga un obstáculo de al menos 2 m. de longitud y 0,80 m. de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre punto evacuación - borde del obstáculo - hueco afectado.

c. Cuando se trate de ventanas pertenecientes a espacios comunes interiores de tránsito sin permanencia de público (escaleras o similares) y, siempre que el volumen de evacuación sea inferior a 1 m³/s, la distancia entre el punto de evacuación y dichas ventanas podrá ser, como mínimo, de 1 m.

Todo lo antedicho será aplicable para cualquier aparato de climatización que, aún cuando no evacue necesariamente el aire interior, produzca calentamiento del caudal de aire exterior circulado.

Todo aparato que produzca condensación deberá disponer de una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

Artículo 5. Condiciones que deben de cumplir las actividades industriales para la evacuación de humos y gases.

La evacuación a la atmósfera de gases, humos... de actividades industriales se harán a través de chimeneas que cumplan las especificaciones de la Orden Ministerial de 18 de Octubre de 1976, sobre Prevención de la Contaminación Industrial de la Atmósfera, o legislación que la sustituya, bien en general o para actividades específicas.

Artículo 6. Condiciones que deben de cumplir las actividades que originan olores para la evacuación de humos y gases.

Sin perjuicio de cualquier otro acondicionamiento que pudiera imponerse en los controles ambientales previos ajustados a la legislación aplicable, en actividades de fabricación o manipulación de alimentos en las que se puedan originar olores como tostaderos de café, churrerías, freidorías, hornos obradores, cocinado industrial, restauración, etc., no se permitirá la apertura de ventanas o cualquier otro hueco que ponga en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. La ventilación y extracción del aire deberá hacerse siempre a través de chimenea reglamentaria, provista, en su caso, de los dispositivos de filtrado o absorción que pudiesen ser precisos.

Los establecimientos de hostelería que realicen operaciones de preparación de alimentos deberán disponer de campana extractora captadora y de gases y vapores en la zona de cocinado provista de los correspondientes filtros y sistema de recogida de grasas, conectada a chimenea reglamentaria.

Quedan exceptuadas de esta obligación las actividades que dispongan exclusivamente de hornos eléctricos dotados de recogida de vapores por condensación y cuya potencia total conjunta sea inferior a 10 Kw.

Las industrias de limpieza de ropa, planchado industrial y tintorería, deberán siempre disponer de ventilación forzada en sus locales, con evacuación del aire a través de chimeneas reglamentaria. Asimismo, las máquinas de limpieza en seco, deberán de disponer de chimenea independiente con esas mismas características, salvo aquellas que funcionen en circuito cerrado con recogida o depuración de vapores para las que quede acreditada documentalmente esta condición.

SECCIÓN 2. Disposiciones sobre las edificaciones del Casco Urbano.

Artículo 7. Ámbito de aplicación.

Queda sometida a estas normas toda obra de edificación residencial de nueva planta o de rehabilitación que se realicen en el Suelo Urbano, dentro de los ámbitos definidos por las Normas Subsidiarias como Núcleo Central, Extensión y Ensanche del Casco urbano.

También se deberán incluir aquellos ámbitos de planeamiento de desarrollo que tengan condiciones de Casco Urbano.

Quedan excluidos, en cualquier caso, los edificios singulares que por su catalogación deban responder ante una normativa específica, o los que por tratarse de edificios de carácter público puedan requerir de condiciones especiales.

Artículo 8. Planta bajo rasante (complemento de los artículos 133, 205, 221 y 238 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, se permite la construcción de plantas bajo rasante en sótano o semisótano, estableciéndose la ocupación máxima la de la parcela para uso distinto al residencial (100%) no computando edificabilidad, no pudiendo superar las condiciones de altura máxima sobre el colindante o vía pública de 1'00 metros a la cara inferior del forjado superior, teniendo en



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

cuenta los criterios de medición de altura de la edificación (artículo 133). En ensanche del casco urbano, la ocupación se refiere a la totalidad de la parcela.

Su destino cumplirá con las condiciones establecidas los artículos antes mencionados de las Normas Subsidiarias, autorizándose especialmente el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 9. Altura libre interior (complemento del artículo 130 de las NN.SS.).

*En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:
La altura libre interior deberá medirse entre la cara superior del piso y la cara inferior del forjado de techo.*

La altura libre mínima para uso residencial será de 2'50 metros, pudiendo reducirse hasta los 2'20 en aseos, cocina, trasteros y demás espacios de almacenaje.

En planta bajo rasante (sótano o semisótano) será como mínimo de 2'50 metros, permitiéndose excepcionalmente descuelgues de 30 centímetros.

En planta baja se establece una altura libre mínima de 3'00 metros y máxima de 4'50 metros, en caso de ser uso distinto del residencial privado.

Artículo 10. Altura de la edificación (complemento del artículo 130 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

1. La altura de las edificaciones se medirá con dos referencias: una a cornisa y otra a cumbre, entendiéndose la cornisa como la línea determinada por la intersección del plano exterior de la fachada con el plano superior del forjado de cubierta, y la cumbre como la línea de intersección más elevada de los planos de cubierta.

2. La rasante ideal será la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos.

3. La altura máxima a cornisa de fachada, medida desde el punto medio de la misma será de 4,00, 7,50 metros y de 10,50 metros para una, dos o tres alturas según Normativa.

4. La altura máxima a cumbre, medida desde la cara superior del último forjado –o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3'50 metros.

5. Criterios de medición de alturas en edificios de Casco Urbano:

a. En caso de calles en pendiente, la altura del edificio se medirá en el centro de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre los extremos sea igual o inferior a 1,50 m. En caso de ser mayor, la fachada se fraccionará en tantas partes como sea necesario para la aplicación de la norma citada.

b. Cuando un edificio presente fachada a más de un vial, se seguirá con el mismo criterio, considerando una sucesión longitudinal de las mismas.

c. En calles con alturas permitidas diferentes, siempre que la parcela no se encuentre en esquina, prevalecerá la de mayor altura hasta conseguir la profundidad máxima de edificación permitida. Cuando la edificación se encuentra en esquina prevalecerá el de mayor altura hasta un fondo de 20,00m.

d. Cuando un edificio de a dos viales que no formen esquina con una diferencia de alturas entre ellas es mayor a 3,00 m, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La edificación se retranqueará la distancia que resulte de la aplicación del artículo referente a pendientes máximas de cubierta referidas al cuerpo más bajo.

e. En edificios exentos con límites no situados sobre alineaciones oficiales, la medición se realizará a partir de la rasante de la acera más próxima a la edificación, con criterios semejantes a los descritos en el punto .

Artículo 11. Construcciones por encima de la altura. (complemento del artículo 131 de las NN.SS.).

Por encima de altura permitida solo se permite la construcción de cajas de escalera, ascensores, depósitos o espacios comunitarios con carácter no vividero, siempre que la superficie total no exceda en 20 % de la construida en la planta inmediatamente inferior y la altura máxima sea de 3,30 m y queden retranqueados respecto de la línea de fachada 3 m como mínimo.

En caso de cubiertas inclinadas, podrá existir aprovechamiento del espacio definido por el forjado inferior y el faldón de cubierta para todo tipo de uso siempre que está vinculado a los pisos inferiores.

Las pendientes de los faldones de cubierta estarán comprendidas entre el 25% y 50%, siendo la altura máxima de cumbrera 3,50 m.

El arranque de los faldones se realizará desde el borde exterior de la edificación o límites de patios interiores a partir de la cara superior del último forjado.

Será computable, a efectos de aprovechamiento superficial, todos los espacios con altura superior a 1,50 m. No computa este aprovechamiento para el cálculo de la edificabilidad máxima.

Artículo 12. Cubiertas. (complemento del artículo 153.4 de las NN.SS.).

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

En edificios con ordenanza de zona Núcleo central del casco urbano. las cubiertas serán planas, tipo azotea, o inclinadas, utilizándose en estos casos tejas cerámicas o de hormigón, preferiblemente curvas o mixtas. No se podrá usar en este tipo de edificios el fibrocemento, chapas galvanizadas o de PVC.

En viviendas incluidas en el catalogo se utilizará la cubrición mediante plano inclinado acabado en teja curva cerámica. Se permiten las cubiertas planas en aquellas zonas en contacto con locales habitables, y donde la composición volumétrica no obligue a la cubrición a dos aguas, por ser ésta una característica visible y protegida del edificio.

En edificios con ordenanza de zona extensión del casco urbano en edificaciones auxiliares y siempre que no sean visibles desde el vial público, se admitirá la ejecución de cubiertas ligeras con acabado en panel sándwich lacado en colores rojo o blanco o similares características. Quedan expresamente prohibida la cubrición mediante chapa galvanizada, de materiales brillantes chapas galvanizadas o de PVC.

En edificios con ordenanza de zona ensanche del casco urbano se admitirá cubiertas ligeras con acabado en panel sándwich lacado en colores rojo o blanco o similares. Quedan expresamente prohibida la cubrición mediante chapa galvanizada, de materiales brillantes chapas galvanizadas o de PVC.

En rehabilitación de edificios cubiertos con fibrocemento, o nueva ejecución de edificios insertos en trama urbana con tipología industrial se tolerará previo estudio pormenorizado y debidamente justificados la



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

cubrición mediante panel sándwich lacado en color rojo debiendo disponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobre elevaciones en los paños de baranda ni las mansardas.

La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante elementos acristaladas inclinadas o aberturas verticales en el faldón de cubierta siempre que no superen el 10% del total de superficie del faldón y garanticen una visión homogénea de la cubierta, y tan solo la necesaria para garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de la piezas a las que sirven las mismas.

En el caso de realizarse cubierta plana, el peto de protección no podrá tener una altura superior a 1'10 metros de la cara superior del forjado de cubierta, sin perjuicio de otras medidas de seguridad que deban adoptarse en aplicación de la normativa vigente.

Los edificios insertos en zonas con ordenanza de zona industrial o agrícola podrán cubrirse mediante chapa prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

Se deberá instalar canalones para la recogida de aguas pluviales, de acuerdo con las condiciones estéticas recogidas en la presente ordenanza.

Los paneles para captación de energía solar deberán situarse en los faldones de la cubierta armonizando, en la medida de lo posible, con la composición de la fachada, huecos y del resto del edificio. En ningún caso podrán salir del plano de cubierta (o de la envolvente de la máxima pendiente permitida).

Artículo 13. Salientes y cuerpos volados. (complemento del artículo 206 y 222 de las NN.SS.)

1. En ordenanza de zona núcleo central del casco urbano. Quedan prohibidos cualquier tipo de salientes y vuelos, salvo balcones abiertos y cornisas con una profundidad máxima de 35 cm. Los balcones deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad, siendo su longitud máxima 2 m.

2. En el resto de ordenanzas se regulará del siguiente modo:

a. Solo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

b. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, no elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada. En la medida de lo posible, se primará la composición vertical, evitando elementos con una fuerte componente horizontal

c. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0,50 m, no autorizándose cuando el ancho de la calle fuera inferior a 4,00 m

d. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm y su longitud máxima 2 m.

e. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

Artículo 14. Definición y condiciones de los patios (complemento al artículo 135 de las NN.SS.).

Artículo 14. Definición y condiciones de los patios (complemento al artículo 135 de las NN.SS.)

En desarrollo de lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias:

Los patios interiores de ventilación e iluminación de piezas se ajustarán al decreto de condiciones mínimas de habitabilidad de la Junta de Extremadura y al CTE.

Para entenderse que una vivienda es exterior al menos una pieza habitable dará a la calle o a un patio que tendrá como mínimo una dimensión de 7 m y una superficie mínima de 100 m².

Se exceptiona de su cumplimiento aquellos solares, para el caso de nueva edificación o construcciones, en caso de reformas que cumplan las siguientes condiciones:

1.- Se proyecte un garaje o local. La vivienda deberá tener acceso peatonal independiente del acceso del vehículo en el caso de garaje. El recorrido peatonal podrá diferenciarse de la zona de estacionamiento siempre que se garantice en proyecto que el garaje por sus condiciones de ventilación no representa un local de riesgo especial conforme al resto de normativa en vigor.

2.- El frente de fachadas sea igual o inferior a 6,00m, pudiéndose estudiar la distinta casuística motivado por las particularidades de la manzana donde se ubique la edificación previo estudio pormenorizado y debidamente justificado.

Asimismo, y para la nueva ejecución o reforma de bloques de viviendas plurifamiliares, no será de obligado cumplimiento proyectar viviendas exteriores sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa que le sea de aplicación. Los patios interiores tan sólo podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos en rehabilitaciones de edificio y siempre que quede asegurada su ventilación a través de una superficie mínima del 20% de la del espacio interior.

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de saliente.

Queda expresamente prohibida la cubrición, incluso con materiales ligeros, de los patios interiores.

Artículo 15. Ocupaciones de las parcelas y Edificabilidad. (complemento al artículo 128 y 129 de las NN.SS.).

Toda edificación tendrá una ocupación de parcela que vendrá dada por una relación entre las superficies de la parcela y del edificio, siendo esta relación el coeficiente de ocupación.

El coeficiente medirá la ocupación máxima de la parcela sobre la rasante del vial hacia donde tiene fachada.

La superficie no ocupada por aplicación del coeficiente de ocupación no podrá tener otro aprovechamiento que el servicio de la parcela, sin que pueda ser ocupado por ninguna edificación cerrada con carácter vividero, pudiéndose levantar construcciones auxiliares como lavaderos, despensas, trasteros, cajas de escalera, etc, hasta un total del 20% de la superficie libre con tope de 15 m². Las construcciones auxiliares deberán estar diferenciadas del resto del inmueble y no pudiendo afectar las condiciones de habitabilidad del resto de las piezas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

Las construcciones auxiliares no estarán obligadas al cumplimiento de separación a linderos marcados en normativa.

No será computable como superficie edificada las construcciones bajo rasante (sótanos o semisótanos con elevación máxima sobre la rasante de 1,00 m), ni los espacios bajo cubierta. Computará como ocupación soportales y construcciones cubiertas abiertas.

Las zonas libres de edificación en las parcelas, deberán adecuarse y conservarse como zona verde o espacio libre.

SECCIÓN 3. Disposiciones sobre los elementos publicitarios.

Artículo 16.- Disposiciones sobre los elementos publicitarios

1.- Las actividades publicitarias que se realicen mediante la utilización de soportes con estructuras fijas que, en su mayoría, requieren para su instalación la redacción de un proyecto técnico, quedan sometidas a la obtención de licencia urbanística, conforme a las disposiciones de esta Ordenanza y a la LSOTEX.

Las actuaciones publicitarias que no utilicen soportes fijos, como las de carácter efímero, quedan sometidas a comunicación previa, conforme a las disposiciones de esta Ordenanza y a la LSOTEX.

2.- Toda actuación publicitaria que se realice en vías y espacios de uso público y titularidad privada, como en otros lugares que, sin tener este carácter público sean visibles desde aquellos con la finalidad de estimular la atención de forma indiscriminada de las personas que se encuentren o transiten por la vía pública, requerirá la autorización expresa de la propiedad.

Cuando la instalación de los soportes se realice en dominio público por ser de titularidad y uso público, requerirá autorización municipal previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística.

A estos efectos se distinguen dos modalidades de intervención administrativa: Concesión, que se otorgará cuando la actuación publicitaria suponga la ocupación de suelo de titularidad y uso público mediante la instalación de soportes con estructuras fijas; y, Autorización, cuando no se utilicen soportes fijos o sean fácilmente desmontables y efímeros.

Tanto la autorización como la concesión demanial siempre son discrecionales, de modo que, el petionario carece del derecho preexistente a su obtención, siendo la regulación de los requisitos previos a cumplir y la valoración individualizada de su impacto el marco que define la decisión municipal.

3.- No están sujetos a esta Ordenanza las actividades que carezcan de naturaleza publicitaria cuando se efectúen en vía pública por entidades sin ánimo de lucro, partidos políticos y otras entidades vecinales y asociativas para informar, difundir y promocionar sus actos propios de carácter social, político, cultural, de participación ciudadana, de fomento de valores cívicos y conductas humanitarias, de concienciación y sensibilización social y similares.

La señalización de edificios y dotaciones, en la vía pública, realizada por empresas concesionarias en cumplimiento de sus obligaciones, no es objeto de regulación por esta Ordenanza.

4.- Se prohíbe expresamente:

a) La fijación de publicidad o propaganda mediante carteles, pegatinas, etiquetas proyecciones y otros procedimientos similares y la realización de inscripciones y dibujos con motivos publicitarios.

b) La colocación de carteles indicativos o de señalización direccional con mención de marcas, distintivos, logotipos, nombres comerciales o de establecimientos, productos, promociones, etc. en vía pública y la utilización de las señales de circulación, de los báculos y columnas de alumbrado público y de los rótulos viarios con esta finalidad.

5.- Para autorizar las acciones publicitarias efímeras se tendrá en consideración su impacto y repercusión en el paisaje urbano.

6.- Los soportes publicitarios no insertos en edificios se realizarán en soportes fijos, rígidos y opacos: son todos aquellos que no son flexibles, salvo que tengan carácter eventual.

7.- Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, así como su conjunto, deberán reunir las condiciones de seguridad y calidad precisas para el desarrollo de su función.

8.- Los soportes rígidos que se destinen a recibir papel pegado deberán contar con un marco perimetral que impida el deslizamiento de los adhesivos utilizados.

9.- Cada emplazamiento es único y no podrá ser objeto de segregación parcial a efectos de su explotación publicitaria. Cualquier actuación publicitaria deberá realizarse de forma que su impacto visual y ambiental sea mínimo. Por ello, no podrá producir daños en el entorno, ni será autorizable su alteración mediante podas o talas de arbolado, desplazamiento de tierras o escombros, modificación de elementos arquitectónicos, etc.

10.- No se autorizarán, en ningún caso, actuaciones publicitarias que produzcan distorsiones perjudiciales para el paisaje urbano o natural ni las que por su ubicación o diseño puedan perjudicar o comprometer la adecuada visibilidad de los viandantes, del tráfico rodado y de su señalización.

11.- Cuando por los servicios técnicos municipales se considere necesario para lograr la debida integración de la actuación publicitaria en el ambiente urbano, se podrá exigir, previa justificación, la utilización de materiales, técnicas o diseños específicos.

12.- Publicidad en dominio público:

a.- Los soportes instalados con estructuras fijas en parcelas de dominio público serán objeto de licitación pública con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

A estos efectos el interesado adjuntará a la solicitud de licencia urbanística la documentación técnica preceptiva y solicitud de concesión demanial indicando emplazamiento, situación, superficie, y, características del suelo necesario a ocupar.

Una vez admitida a trámite la documentación presentada y la solicitud de ocupación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, la Oficina Técnica emitirá valoración de la parte de dominio público que se hubiera de ocupar, como si se tratara de bienes de propiedad privada, anunciándose licitación pública por término de cinco días hábiles mediante anuncio en el perfil del contratante, versando la misma sobre la mejora del canon anual debido a la Entidad local por el dominio público ocupado y, en caso de empate, sobre reducción del plazo de concesión.

El procedimiento será tramitado conforme a las previsiones de Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

b.- Los edificios municipales de uso dotacional solo podrán soportar actuaciones publicitarias que no utilicen soportes fijos y las de carácter efímero de conformidad con las condiciones generales de las ordenanzas y las específicas de cada zona.

c.- Las actuaciones puntuales que, justificadamente, puedan tramitarse como patrocinio de actividades y acontecimientos desarrollados por el Ayuntamiento podrán ser objeto de autorización demanial en la que se establecerá las condiciones de la explotación publicitaria en dominio público municipal con carácter temporal.

d.- Se podrá autorizar la utilización de los báculos y columnas de alumbrado público, como soporte divulgativo o informativo, con ocasión de acontecimientos y programas de tipo cultural, deportivo u otros de singular importancia así como para actuaciones de patrocinio. Su utilización, será igualmente autorizada durante las campañas electorales, ajustándose a las disposiciones previstas en la legislación electoral.

e.- Excepto en los supuestos regulados anteriormente, se prohíbe la utilización del dominio público con fines publicitarios y la explotación publicitaria en las parcelas y edificios de uso dotacional.

f.- El espacio libre de parcela edificada no tiene la consideración de solar ni de terreno sin uso, no siendo un emplazamiento a efectos de explotación publicitaria, por lo que no se podrá instalar soportes publicitarios ni en su interior ni en el cerramiento perimetral de la parcela.

13.- Condiciones de los soportes en dominio público, solares y terrenos sin uso.

a.- Los soportes publicitarios no superarán los cinco metros y medio (5,50 m.) de altura sobre la rasante del terreno, sin sobrepasar esta altura en ningún punto.

b.- Se instalarán sobre el cerramiento del solar y siempre en la alineación oficial, sin volar sobre la vía pública.

c.- A efectos de la explotación publicitaria no podrán segregarse zonas parciales de un solar o terreno sin uso.

d.- La superficie publicitaria máxima será de 20 m² por actuación.

14.- Condiciones de los soportes en solares o terrenos sin uso, colindantes con vías de circulación rápida.

a.- En los emplazamientos definidos, que sean colindantes con vías de circulación rápida y discurran por tramos urbanos, ninguno de los elementos del soporte publicitario deberá estar a una distancia inferior a veinte metros (20 m.) de la vía.

b.- La instalación deberá cumplir las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO 2.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y MENORES.

Artículo 17.- Ámbito de aplicación.

Se recogen en esta denominación aquellas construcciones que por su sencillez constructiva, por su carácter subsidiario de la edificación principal o por su facilidad de montaje y desmontaje, se encuentran sin regulación específica. Así se incorporan los ascensores en para determinados casos, las piscinas de uso no colectivo, las casetas prefabricadas, los garajes sobre rasante, las barbacoas, los cenadores y las pérgolas.

Artículo 18.- Ascensores y aparatos salva escaleras en edificaciones ya consolidadas.

Podrán concederse licencias para la instalación de ascensores en patios de edificios residenciales, pudiendo en determinados casos invadir los espacios de dominio público y respetando las limitaciones que sobre luces y vistas establece el Código Civil. Dichas licencias se tramitarán por el procedimiento de Licencia de Obra Mayor, aportando el correspondiente proyecto técnico debidamente visado por Colegio Profesional competente. En cualquier caso se deberá presentar autorización de la Comunidad de Propietarios.

Dadas las especiales condiciones de las actuaciones, con el fin último de mejorar la calidad de vida y las condiciones de accesibilidad a las viviendas, se deberá considerar que no computan ni edificabilidad ni ocupación.

Para el caso de aparatos salvaescaleras y montacargas, los servicios municipales decidirán caso por caso la conveniencia de presentación de Proyecto, estudiando la posible afección a la estructura o condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble.

Artículo 19.- Piscinas de uso no colectivo.

Las piscinas de uso no colectivo tradicionales o prefabricadas inferiores a 20 m y 1'50 m de profundidad se considerarán Obras Menores a efectos de las condiciones y procedimientos de autorización. En caso de superar dichos parámetros deberá tramitarse como Obra Mayor, presentando proyecto de obras firmado y visado por técnico competente.

En todo caso deberán respetar un retranqueo mínimo de 1'00 metro de cualquiera de los linderos siempre que no se eleve más de 60 centímetros sobre el terreno o que se realice una cubrición con una altura superior a 60 centímetros sobre el terreno, en cuyo caso deberá retranquearse según establezca la ordenanza urbanística concreta.

En suelo no urbanizable, se admitirán la ejecución de piscinas con las condiciones antes establecidas vinculada a la correspondiente calificación urbanística de la edificación a la que de servicio.

Artículo 20.- Casetas de riego.

Se admitirán la ejecución de casetas de riego con una dimensión máxima de 2x2 m² y 2 m de altura máxima vinculado a la explotación agrícola, con acabado decoroso en tonos claros, aún cuando no respete la unidad mínima de cultivo, debiendo acreditar el derecho bastante mediante copia de escritura.

Se deberá aportar la siguiente documentación en la solicitud de licencia:

Cédula catastral

Certificado de inscripción en el registro de explotaciones agrarias.

Comunicado de Confederación hidrográfica del Guadiana de inicio de expediente de solicitud de captación de aguas subterráneas en la parcela.

Solicitud de autorización del pozo ante la D.G de minas.

Descripción de la construcción justificando las separaciones a linderos

Artículo 21.- Cambios de cubierta.

Se entenderá que un cambio de cubiertas es una obra menor cuando su superficie no sea superior a 50 m² y no varíe la condición volumétrica ni de la estructura que sustente la misma.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

No obstante los servicios municipales decidirán caso por caso la conveniencia de presentación de Proyecto, estudiando la posible afección a la estructura o condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble.

Artículo 22.- Contenido sustantivo de las licencias para construcciones auxiliares.

Con independencia de lo que se haya determinado en los artículos precedentes en relación con las solicitudes de licencia urbanística para construcciones auxiliares, quedará a juicio de los Servicios Técnicos la necesidad o no de exigir proyecto técnico para la realización de las mismas, en aplicación del artículo 2.2 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 23.- Ámbito de aplicación.

Queda sometida a estas normas toda obra de edificación residencial de nueva planta o de rehabilitación que se realicen en el Suelo Urbano, dentro de los ámbitos definidos por las Normas Subsidiarias como Núcleo central, Extensión y Ensanche del Casco Urbano.

También se deberán incluir aquellos ámbitos de planeamiento de desarrollo que tengan condiciones de Casco Urbano.

Deberán excluirse en cualquier caso los edificios singulares que por su catalogación deban responder ante una normativa específica, o los que por tratarse de edificios de carácter público puedan requerir de condiciones especiales.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto completar al DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 24.- Programa de vivienda.

Se define el programa y dimensiones mínimo en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas no habitables de una vivienda son:

a. Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda.

b. Tendedero: Dependencia que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación obligada por el decreto 113/2009 .-En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a 3 m2. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

c. Los trasteros y o dependencias similares tendrán la consideración de pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Su superficie no será superior al 15% de la superficie total construida, salvo la tipología de doblado, o nave exenta y o independiente del inmueble principal donde no será de obligado

cumplimiento este requisito. Así mismo sus instalaciones serán las adecuadas al uso que se destina ajustados al REBT.

Artículo 25.- Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.

Regulados por el Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad de Junta de Extremadura y CTE

Artículo 26.- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible, a comprobar en la oportuna licencia de actividad.

Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como despachos, solarium, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

Artículo 27.- Condiciones de accesibilidad.

Todos los proyectos de edificación deberán de justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 28.- Objeto.

La presente ordenanza, ampliando las definiciones y criterios establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias, tiene por objeto desarrollar las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios destinados a usos residenciales, industriales y compatibles con las ordenanzas, según la exposición de motivos inicialmente planteada.

Artículo 29.- Ámbito de aplicación.

Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación que se realicen en el Suelo Urbano, distinguiéndose los ámbitos definidos en las NN.SS con sus respectivas ordenanzas.

Igualmente se incluyen los ámbitos desarrollados por planeamiento específico que deberán asociarse según sus particularidades generales, todo ello sin perjuicio de regulaciones más específicas y restrictivas que puedan existir.

Artículo 30.- Interpretación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

En la interpretación de esta ordenanza sobre condiciones estéticas prevalecerán como criterios, aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio, en especial del protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

SECCION 1. Disposiciones Generales de las Condiciones estéticas de todas las ordenanzas.

Artículo 31.- Condiciones de acabados exteriores. (Complemento al art. 153 de las NN.SS).

Se distinguen en normativa 6 zonas diferenciadas en el termino desarrolladas en ordenanzas específicas con condiciones de acabados exteriores acordes a las características tanto tipológicas, de uso, como de situación de cada uno de ellos .

No obstante y salvo en los casos en que se mencione expresamente en la Normativa específica de las diferentes zonas, las disposiciones contenidas en este artículo son de aplicación obligatoria, dictándose como medidas de conservación de las características compositivas y ambientales locales:

1. Tipología de la Edificación:

Siendo un casco con edificación predominante de vivienda unifamiliar, es aconsejable que el proceso sustitutorio de los edificios camine en este sentido. En ese momento deberán tenerse en cuenta los edificios del entorno a fin de evitar grandes contrastes.

2. Fachadas y Medianeras:

En planta baja se permitirán las ventanas enrejadas tradicionales salientes de la alineación de fachada siempre que no sobrepasen 35 cm y el acerado tenga una anchura superior a 1,25 m.

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

Los colores predominantes en fachadas con terminación en enfoscados y pintura serán tonos claros.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de la zona, así los materiales de acabado serán similares o iguales a los tradicionales.

Se prohíbe expresamente el revestimiento monocapa en zonas con ordenanza núcleo central del casco urbano.

En zona de ensanche del casco urbano, servicios de carreteras e industrial se permite el uso del ladrillo de cara vista en texturas lisas y sin vidriar y del bloque de hormigón decorativo. Por el contrario se prohíbe expresamente los paramentos de ladrillo hueco o perforado y bloque de hormigón sin tratamiento de cara vista sin enfoscar y enfoscados sin pintar, correspondiendo al propietario del edificio de mayor altura el tratamiento y mantenimiento de la medianera vista.

En zonas con ordenanza servicio de carreteras, equipamiento e industrial, se autorizará para la ejecución de fachadas total libertad de materiales de acabado salvo que por su enclave (núcleos industriales en entornos residenciales...) deban estar en consonancia con el resto de edificación.

En todo los casos los alicatados cerámicos, imitaciones de materiales y aplacados de ladrillo o terrazo en fachadas quedan totalmente prohibidos, quedando las que tengan este tipo de revestimiento como "fuera de ordenación", pudiendo aplicar el Ayuntamiento las medidas necesarias para obligar a su sustitución.

Se admite el uso de rocas naturales con terminación aserrada, abujardada, apomazada o flameada, nunca pulida y abrigantada. con despiece y texturas uniformes y regulares. En edificios de uso residencial en zonas con ordenanza de zona extensión y núcleo central del casco urbano se admite tan solo la ejecución de zócalos de 1,00m de altura y recercados de ventanas y puertas en planta baja, admitiéndose para usos compatibles en planta baja el aplacado de la totalidad del paramento y en zona de ensanche del casco urbano en todos los casos, salvo que por su emplazamiento merezca un tratamiento especial (zona de protección Harinera).

Los Locales Comerciales tendrán su fachada terminada con el resto de la obra. En el proyecto se deberán incluir los acabados de los cerramientos de dichos locales, tolerándose previo estudio pormenorizado y debidamente justificados acabados en pinturas en tonos no llamativos y la instalación en elementos puntuales de materiales no tradicionales que por su textura y aspecto se les asimilen, debiendo disponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.

La modificación de fachadas en edificios no catalogados deberá justificarse mediante un estudio que garantice un resultado homogéneo y su relación con los colindantes, debiendo tener el consentimiento de la comunidad en caso de edificios de carácter colectivo. La colocación de cierres en terrazas y balcones deberá contar con el consentimiento del conjunto de propietarios. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de huecos, el Ayuntamiento podrá exigir una solución de diseño unitario, para la adecuación de los mismos.

No se permitirá la reforma de fachadas que no afecten a la totalidad de la misma, debiéndose tratar de actuaciones unitarias y conjuntas en toda la fachada; no se permitirá la sustitución de carpinterías, persianas, rejas, etc. de forma parcial o por plantas de forma indiscriminada, salvo que exista el compromiso de la comunidad estableciendo la imposición de estos nuevos materiales para el resto de la fachada, y siempre y cuando todo tenga como finalidad la recuperación tipológica y constructiva. No obstante, si existe alguna actitud obstruccionista por parte de algún miembro de la comunidad, podrán iniciarse las obras de reforma, con un acuerdo mayoritario.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes).

En todo caso, 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.

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

3. Carpintería y Cerrajería:

Salvo en obras de nueva planta, el cualquier otra intervención arquitectónica se utilizará carpintería de madera, hierro, PVC o aluminio lacado en colores tradicionales. No podrán utilizarse en este tipo de obras carpinterías de aluminio anodizado en su color, tampoco en barandillas, balconadas o miradores.

4. Cubiertas:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

En edificios con ordenanza de zona con uso principal residencial las cubiertas serán planas, tipo azotea, o inclinadas, utilizándose en estos casos tejas cerámicas o de hormigón, preferiblemente curvas o mixtas. No se podrá usar en este tipo de edificios el fibrocemento, chapas galvanizadas o de PVC.

En viviendas incluidas en el catalogo y con ordenanza núcleo central del casco urbano se utilizará la cubrición mediante plano inclinado acabado en teja curva cerámica. Se permiten las cubiertas planas en aquellas zonas en contacto con locales habitables, y donde la composición volumétrica no obligue a la cubrición a dos aguas, por ser ésta una característica visible y protegida del edificio.

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobre elevaciones en los paños de baranda ni las mansardas. La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante elementos acristaladas inclinadas.

Los edificios insertos en zonas con ordenanza de zona industrial o agrícola podrán cubrirse mediante chapa prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

En edificios con ordenanza de zona ensanche del casco urbano se admitirá cubiertas ligeras con acabado en panel sándwich lacado en colores rojo o blanco o similares. Quedan expresamente prohibida la cubrición mediante chapa galvanizada, de materiales brillantes chapas galvanizadas.

En rehabilitación de edificios cubiertos con fibrocemento, o nueva ejecución de edificios insertos en trama urbana con tipología industrial se tolerará, previo estudio pormenorizado y debidamente justificado, la cubrición debiendo disponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.

Artículo 32.- Vallado de solares. (Complemento del Art. 154 de las NN.SS)

Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de 2 m de altura como mínimo ejecutada con un material resistente, incombustible y opaco con acabado superficial en pintura blanca, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada. Se admitirá cerramiento mediante malla metálica electrosoldada el cerramiento de manzanas enteras producto de urbanizaciones recientes

Artículo 33.- Anuncios y banderolas publicitarias. (complemento al Art. 155 de las NN.SS)

1. La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemento que colocados de forma perpendicular a la fachada invadan la vía pública no podrán estar a una altura menor de 3,5 m de la rasante de la acera. El vuelo máximo de estos elementos se fija en 50 cm, debiendo quedar retranqueados respecto del límite exterior del acerado al menos 20 cm. Se podrán colocar anuncios publicitarios paralelos a fachada, sin que pueda sobresalir más de 20 cm., no pudiendo sobrepasar una anchura superior a 60 cm en edificios ya ejecutados y del ancho resultante entre el dintel del hueco de planta baja y forjado de planta primera en el resto de los casos. En acerados de gran dimensión, o en el caso de elementos publicitarios que requieran un diseño específico se admitirán soluciones que difieran de lo anteriormente expuesto, mediante estudio pormenorizado, donde se garanticen condiciones estéticas y de seguridad, debiéndose aprobar por la junta de gobierno local previo informe de los servicios técnicos.

En edificios incluidos dentro del catalogo los anuncios únicamente podrán situarse sobre los huecos de la planta baja, dentro de ellos o en el dintel de la puerta de acceso. Únicamente podrán emplearse materiales nobles: cobre, hierro, latón, madera, etc. Se admite en edificios dotacionales o en determinadas actividades

comerciales y o servicios profesionales la aplicación de materiales modernos siempre que el resultado del mismo no desvirtúe la concepción del edificio catalogado. Así mismo y en los edificios catalogados por su carácter singular, de carácter monumental, queda prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio.

Se admitirán la instalación de anuncios en zonas de dominio público previa concesión administrativa del mismo

2. Los toldos deberán colocarse de forma que, una vez extendidos, no molesten al viandante. Se prohíbe la instalación de toldos fijos ni móviles en fachadas en edificios catalogados o con tipología tradicional.

3. Deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.

4. Los elementos que no cumplan estos requisitos quedarán fuera de ordenación, debiéndose retirar en los plazos determinados por la Corporación Municipal.

Artículo 34.- Instalaciones en fachada y cubiertas. (Complemento al Art. 156 de las NN.SS)

Como se ha mencionado en los capítulos anteriores de dotaciones y condiciones ambientales, no podrán instalarse en fachada elementos correspondientes a acondicionamiento de aire, evacuación de humos o antenas como elementos sobresalientes en ella.

Los acondicionadores empotrados en ella deberán quedar integrados y ocultos desde el vial.

En procesos de sustitución de edificios el cableado de fachada, instalación eléctrica, alumbrado público y telefonía, se canalizará bajo tubo en el tramo correspondiente de acerado.

Los paneles para captación de energía solar deberán situarse en los faldones de la cubierta armonizando, en la medida de lo posible, con la composición de la fachada, huecos y del resto del edificio.

En ningún caso podrán salir del plano de cubierta (o de la envolvente de la máxima pendiente permitida).

SECCIÓN 2. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial y usos compatibles en Ordenanzas de Protección.

Artículo 35.- Condiciones estéticas Nivel I: Protección Integral. (Complemento al Art. 186 de las NN.SS)

Se asigna a los edificios cuya conservación debe garantizarse de manera íntegra al tratarse de construcciones de notable interés histórico y arquitectónico. Algunos de estos edificios son elementos representativos de la memoria histórica de Villafranca e identificadores de su imagen, valorizando el entorno en donde están situados.

Los edificios incluidos en este nivel podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento o restauración, tendentes a preservar sus características arquitectónicas y las cualidades que los convierten en elementos singulares.

Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

Se admiten sustituciones de carpinterías exteriores en aluminios lacados o pvc con acabados en colores tradicionales.

Sobre estos edificios los anuncios únicamente podrán situarse sobre los huecos de la planta baja, dentro de ellos o en el dintel de la puerta de acceso. Únicamente podrán emplearse materiales nobles: cobre, hierro, latón, madera, etc. Así mismo y en los edificios catalogados por su carácter singular, de carácter monumental, queda prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio, salvo las placas o rótulos identificativos de la construcción. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

Artículo 36.- Condiciones estéticas Nivel II: Protección Estructural (Complemento al Art. 187 de las NN.SS).

Se asigna a los edificios que significan puntos de referencia singulares dentro del conjunto edificado, con elementos arquitectónicos característicos dignos de conservación y tipología singular. Será obligatorio el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos que se consideren esenciales en su organización arquitectónica como patios, escaleras, crujías abovedadas, etc.

Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, así como la reconstrucción parcial y ampliación, siempre que la normativa general de la zona lo permita.

Las obras de reforma o ampliación deberán integrar coherentemente los elementos que justifican la catalogación en el conjunto intervenido.

Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente en el momento previo a la intervención.

Se admiten sustituciones de carpinterías exteriores en aluminios lacados o pvc con acabados en colores tradicionales.

Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

Artículo 37.- Condiciones estéticas Nivel III: Protección Ambiental: (Art. 188 de las NN.SS.)

Están incluidos en este Nivel los edificios con cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por sus cualidades ambientales que aportan al espacio urbano del que forman parte, constituyendo la imagen tradicional de Villafranca. Será obligatorio el mantenimiento de la fachada y las crujías abovedadas existentes.

Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, reconstrucción, ampliación y demolición parcial del edificio, siempre que se mantengan los elementos justificativos de la protección y la normativa general de la zona lo permita.

Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada y adaptación a nuevos usos siempre que queden debidamente justificadas e integradas en su composición, sin que desvirtúen los valores por los que está

catalogada. La altura de los nuevos huecos coincidirá con la de los originales, pudiendo iniciarse en la rasante del acerado. El Ayuntamiento podrá denegar la intervención solicitada cuando se considere que no resuelve de manera adecuada su integración en el conjunto de la fachada.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente inicialmente si se trata de obras de conservación o reforma parcial o la de la zona en la que se encuentra en casos de demoliciones parciales o ampliaciones.

Se admiten sustituciones de carpinterías exteriores en aluminios lacados o pvc con acabados en colores tradicionales.

Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

SECCIÓN 3. Disposiciones de las condiciones estéticas Normas de Protección del paisaje urbano.

Artículo 38.- Cerramiento de parcelas y solares.(Complemento al art. 193 de las NN.SS)

Los cerramientos y vallados de parcelas, estén ocupadas por edificación o sin edificar se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Toda parcela sin edificación, sea por demolición de un edificio o por no haber sido edificada, deberá cerrarse mediante una valla de al menos 2 m de altura realizada con materiales sólidos terminados y opacos con acabado superficial en pintura blanca.

Artículo 39.- Publicidad exterior. (Complemento al art. 194 de las NN.SS)

La actividad publicitaria realizada mediante medios adosados a la edificación se regulará por las normas contenidas en estas Normas hasta tanto se formule una ordenanza reguladora municipal específica.

Los anuncios y rótulos publicitarios de carácter extensivo solo podrán instalarse en la franja de la planta baja de los edificios comprendida entre los dinteles de los huecos de esta planta y el trasdosado del forjado de la planta superior, no pudiéndose instalar en medianeras vistas.

En plantas superiores sólo podrán adosarse en antepechos de balcones o ventanas, sin sobrepasar la anchura del hueco sobre el que están situados.

Las banderolas solo podrán colocarse en planta baja, en la franja delimitada por la cota situada a 3,50 m sobre el acerado y el trasdós del forjado de la planta superior. En la vertical deberán retranquearse al menos 20 cm de la línea exterior del acerado, con un vuelo máximo de 50 cm; en el caso de no existir acerado o tener el vial una anchura inferior a 5 m quedará totalmente prohibido su colocación. En caso de tener la calle un carácter exclusivamente peatonal se podrá autorizar su instalación independientemente de la anchura del vial. No podrán instalarse en los edificios incluidos en el Catálogo.

Queda prohibido la fijación directa de carteles publicitarios sobre cualquier edificio incluido en el Catálogo y sobre medianeras vistas, así como cualquier tipo de publicidad pintada sobre estas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

Previa licencia, podrán autorizarse soportes publicitarios sobre vallas de cerramiento de solares y obras en ejecución.

Con motivo de acontecimientos excepcionales, actividades municipales o periodos electorales, podrán autorizarse la colocación de elementos publicitarios, siempre con carácter provisional, siendo retirados de manera inmediata tras la celebración del acontecimiento.

En zonas con calificación industrial y de servicio a carreteras podrán autorizarse vallas, anuncios o soportes con fines publicitarios o indicativos de las actividades propias de la zona, no rigiendo la normativa anterior, propia de la zona residencial.

Se admitirán la instalación de anuncios en zonas de dominio público previa concesión administrativa del mismo.

Artículo 40.- Antenas. (Complemento al art. 195 de las NN.SS)

Sobre las fachadas de los edificios no podrá instalarse ningún tipo de antena de carácter privado, colocándose sobre cubierta en zonas no inmediatas al vial.

Artículo 41.- Acondicionadores. (Complemento al Art. 196 de las NN.SS)

1. Queda totalmente prohibido la colocación de aparatos acondicionadores sobre la fachada de los edificios o en perforaciones realizadas en el cerramiento. En caso de instalación en balcones o ventanas deberán quedar integrados en el conjunto del edificio.

2. La colocación sobre cubierta deberá realizarse de forma que no sea visible desde el vial y quede integrado en la cubierta, bien por ocultamiento o por colocación de celosías.

SECCIÓN 4.- Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial y usos compatibles en Ordenanzas de zona Núcleo Central.

Artículo 42.- composición de fachadas. (Complemento al Art. 210 de las NN.SS)

La fachada deberá componerse de manera unitaria en las dos plantas permitidas, incluso en caso de planta baja comercial.

Los huecos tendrán unas dimensiones en los que predominará la verticalidad, solo en casos muy justificados se admitirán huecos horizontales en planta baja, nunca en planta superior.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, 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.

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

Artículo 43.- Materiales de acabado. (Complemento al Art. 211 de las NN.SS)

1. Como material de revestimiento predominante solo se admite el enfoscado con terminación superficial en pintura de color blanco.

2. Se prohíben expresamente todo tipo de chapados, cerámicos o de materiales pétreos sean naturales o artificiales, fábricas de ladrillo visto o revestimientos monocapa como materiales dominantes en fachada, considerándose como fuera de ordenación los existentes en el momento de aprobación de estas Normas, debiendo ser sustituidos en el momento de concesión de licencias para actuación sobre la fachada.

3. Se admite el uso de rocas naturales con terminación aserrada, abujardada, apomazada o flameada, nunca pulida y abrillantada. con despiece y texturas uniformes y regulares. En edificios de uso residencial en zonas con ordenanza de zona extensión y núcleo central del casco urbano se admite tan solo la ejecución de zócalos de 1,00m de altura y recercados de ventanas y puertas en planta baja, admitiéndose para usos compatibles en planta baja el aplacado de la totalidad del paramento debiéndose presentar propuesta de actuación justificativa del ámbito en el que estuviera enclavado (zona de edificios protegidos), debiéndose dar su aprobación por parte de la junta de gobierno local caso por caso previo informe de los servicios técnicos municipales.

4. Las cubiertas serán exclusivamente tipo azotea o inclinadas con faldones continuos y cubrición de teja cerámica.

5. En carpinterías exteriores no se admiten los aluminios anodizados ni metales galvanizados.

Artículo 44.- Fuera de Ordenación. (Complemento al Art. 212 de las NN.SS)

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

Así mismo cuando las actuaciones que se realicen en fachada se deberán restituir las condiciones estéticas y ajustarse las ordenanzas en vigor

SECCIÓN 5. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial y usos compatibles en Ordenanzas de zona Extensión del casco Urbano.

Artículo 45.- Composición de fachadas. (Complemento al art. 227 de las NN.SS)

La fachada deberá componerse de manera unitaria en las plantas permitidas, incluso en caso de planta baja comercial.

Artículo 46.- Materiales de acabado. (Complemento al art. 228 de las NN.SS)

1. Cuando el material de revestimiento predominante sea el enfoscado con terminación superficial en pintura de color, este deberá ser de tonos existentes en la zona. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de la zona. Se admite el uso de rocas naturales con terminación aserrada, abujardada apomazada o flameada, nunca pulida y abrillantada.

2. Se prohíben expresamente chapados cerámicos o de materiales pétreos artificiales, considerándose como fuera de ordenación los existentes en el momento de aprobación de estas Normas, debiendo ser sustituidos en el momento de concesión de licencias para actuación sobre la fachada.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLAFRANCA DE LOS BARROS

"Ciudad de la Música"
(BADAJOZ)

SECRETARÍA GENERAL

3. En fachada, se admiten chapados o aplacados de piedras naturales con terminaciones no pulidas o brillantadas con despiece y texturas uniformes y regulares. En planta baja y para usos compatibles con el predominante residencial se admitirán aplacado de la totalidad del paramento.

4. Los Locales Comerciales tendrán su fachada terminada con el resto de la obra. En el proyecto se deberán incluir los acabados de los cerramientos de dichos locales, tolerándose previo estudio pormenorizado y debidamente justificados acabados en pinturas en tonos no llamativos y la instalación en elementos puntuales de materiales no tradicionales que por su textura y aspecto se les asimilen, debiendo disponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.

5. Las cubiertas podrán ser de tipo azotea o inclinadas, pudiéndose combinar estas siempre con cumplimiento estricto de la normativa referida a la edificación por encima de la altura permitida; como material de cubrición se utilizará la teja cerámica.

6. En carpinterías exteriores no se admiten los aluminios anodizados ni metales galvanizados.

Artículo 47.- Fuera de Ordenación. (Complemento al art. 229 de las NN.SS)

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

Así mismo las actuaciones que se realicen en fachada deberán restituir las condiciones estéticas y ajustarse las ordenanzas en vigor

SECCIÓN 6. Disposiciones de las condiciones estéticas en edificación residencial y usos compatibles en Ordenanzas de zona Ensanche del casco Urbano

Artículo 48.- Composición de fachadas. (Complemento al art. 229 de las NN.SS)

La composición de la fachada no tiene condicionante alguno.

Artículo 49.- Materiales de acabado. (Complemento al art. 245 de las NN.SS)

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 31 de estas ordenanzas.

SECCIÓN 7.- Disposiciones de las condiciones estéticas en Suelo de Equipamiento

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 31 de estas ordenanzas.

SECCIÓN 8.- Disposiciones de las condiciones estéticas en Suelo Industrial

Se distinguen dos zonas diferenciadas en el Suelo Industrial, zona de Polígono y núcleos industriales insertos en la trama urbana residencial.

Para la zona del Polígono no se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 31 de estas ordenanzas.

Para los distintos núcleos industriales será de obligado cumplimiento las condiciones estéticas de la zona con ordenanza donde este inserto, asimilables a las condiciones de locales comerciales en planta baja y con las características constructivas típicas de este tipo de instalaciones.

SECCIÓN 9.- Disposiciones de las condiciones estéticas en Zona de almacenaje vinculado al sector primario.

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 31 de estas ordenanzas.

SECCIÓN 10.- Disposiciones de las condiciones estéticas en Zona de Servicio de Carreteras.

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 31 de estas ordenanzas.
