

***ORDENANZA
MUNICIPAL
REGULADORA DE
LAS CONDICIONES
ESTETICAS Y
ORNATO PUBLICO
DE FACHADA***

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de fecha 22 de mayo de 2000, aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público de fachadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL y 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, a continuación se insertan los textos íntegros de los acuerdos y de las modificaciones operadas a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS Y ORNATO PUBLICO DE FACHADA

Artículo 1.-Objeto y ámbito de aplicación

Es objetivo de la presente Ordenanza, la regulación de las condiciones estéticas y de ornato público de las fachadas de los edificios incluidos en el ámbito del Casco Histórico, certificado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco como conjunto monumental (Decreto 125/1996, de 28 de mayo).

Artículo 2.-Obras menores

Con carácter general y para la realización de obras menores no sujetas a la presentación de proyecto técnico, la solicitud de licencia deberá de ir acompañada de una descripción completa de las obras a realizar, especificando calidad, materiales, color, etc., junto con:

- Fotografía en color de la fachada del edificio.
- Plano o croquis acotado de fachada (parcial) con indicación del rótulo, vitrina o cualquier intervención a realizar.

En todos los casos será preceptivo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 3.-Materiales y calidades recomendadas en la edificación

1. Se recomienda el uso de piedra natural, con un espesor mínimo de 5 centímetros, de los tipos habituales en el Casco Antiguo, o revestimientos de morteros bastardos de cal y cemento.

Se recomiendan los acabados tradicionales de las piedras naturales, abujardadas, etc., debiéndose evitar su pulido y abrillantado. Los raseos se pintarán con pintura mate, permeable al vapor, desaconsejándose las pinturas plásticas o acrílicas.

2. Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera pintada. Sin embargo en las plantas bajas y en el caso de sustitución o actuación conjunta en las plantas altas, podrán utilizarse otros materiales (como PVC y aluminio lacado), siempre y cuando queden todas ellas del mismo color (según plan de color desarrollado para el Casco Histórico), textura y detalle que la madera y que su despiece, sección y dimensiones sea una réplica exacta de la carpintería de madera.

Se prohíben especialmente las cajas de persianas exteriores o vistas.

Se prohíbe la sustitución de forma individualizada en las plantas piso de las carpinterías de madera por otras carpinterías. Su sustitución conservara obligatoriamente las características de la anterior en lo que se refiere al despiece, color y dimensiones.

3. Los antepechos de cuerpos volados serán calados, de madera o metálicos, y siempre pintados.

4. Son materiales y tratamientos de acabado prohibidos para las fachadas, dada la especial ambientación arquitectónica que requiere el Casco Histórico, los siguientes:

Ladrillo visto.

Hormigón visto.

Fibrocemento.

Aplacados cerámicos.

Chapa metálica.

Plásticos en general.

P.V.C.

Vidrio reflectante.

Artículo 4.-Protección de fachadas

1. Las fachadas serán paramentos continuos, sin volúmenes, emergencia o retranqueos. Se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

2. Cualquier intervención constructiva adecuará sus instalaciones de energía eléctrica, telefonía, gas y cualquier otra que fuese necesaria a los futuros tendidos subterráneos. Tal adecuación implicará la construcción de las arquetas correspondientes en cada portal para su conexión a las acometidas de las diferentes redes. Se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registro (telefonía, luz, electricidad) en fachada.

3. Las rejillas u otros elementos de evacuación de humos o gases, ventilación o acondicionamiento situados en parámetros exteriores serán instalados hacia patios interiores. Caso de ser imprescindible su salida a fachada, se dispondrá dentro de algún hueco o vano y adaptados al módulo de despiece de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de fachada.

4. En los huecos de fachada queda prohibido la instalación de persianas enrollables de plástico o metal, permitiéndose persianas y contraventanas de madera o metálicas. Se prohíben especialmente las cajas de persianas exteriores o vistas. Las carpinterías se retranquearán un mínimo de 15 cm. Y un máximo de 40 cm respecto al plano de fachada.

5. Las bajantes de pluviales así como los canalones serán de zinc o cobre. No se permitirá el P.V.C. En planta baja estarán protegidas con tubería de fundición. Los elementos para desaguar las cubiertas al río Cadagua serán preferentemente de fundición a modo de gárgolas.

6. Renovación y reforma parciales de acabados y elementos de fachada:

- Se respetarán las soluciones originales de los edificios, tanto su composición, tratamientos, textura, materiales y color.

- No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes, excepto en los casos en los que se corresponda con la solución original o se trate de obra de sillería.

- En ningún caso se admitirán intervenciones o sustituciones parciales de elementos tales como acabados, recubrimientos, ventanas, balcones, carpinterías, miradores, etc., a las soluciones del conjunto del edificio.

7. Medianeras vistas total o parcialmente y fachadas al río Cadagua (plantas bajas).

La calidad de sus materiales y acabados será análoga a la del resto de las fachadas de la edificación.

Artículo 5.-Cuerpos volados de fábrica.

No se permite su construcción. Los actualmente existentes deberán modificarse cuando se acometan obras de rehabilitación general de la fachada y si se procede a la reforma, reedificación o sustitución del edificio.

Artículo 6.-Miradores, galerías y balcones

Miradores:

1. Se mantendrán los existentes, siempre y cuando respondan a soluciones originales. En caso contrario se reformaran conforme al modelo constructivo y diseño compositivo tradicionales.
2. Se prohíbe la sustitución de forma individualizada de los miradores de madera por otras carpinterías. Su sustitución conservara obligatoriamente las características de la anterior en lo que se refiere al despiece, materiales, composición, color y dimensiones. En caso de sustitución o actuación conjunta en toda la fachada, podrán utilizarse otros materiales (como PVC y aluminio lacado), siempre y cuando su terminación quede en los mismos colores (según estudio de color desarrollado para el Casco Histórico) y su textura, detalle, despiece, sección y dimensiones sea una réplica exacta de la carpintería de madera.
3. Se autorizan en los edificios de nueva planta, en las fachadas a vía pública (prohibiéndose en cantones, cárcavas, patios, etc.)
4. Se prohíben cierres y persianas. Estos se colocaran obligatoriamente en el muro interior. Se prohíben tejadillos de teja, debiendo ser acabados en zinc.
5. El canto de los forjados serán menor de 20 cm.

Galerías:

Se permiten exclusivamente en las fachadas al río Cadagua y en las mismas condiciones de composición y materiales que los miradores.

Balcones:

1. Se permiten en las mismas condiciones que los miradores y con un vuelo máximo de 45 cm. Se conservarán en su situación actual los antepechos de forja. En caso de que se admitiera la demolición del edificio será obligada su restitución en la nueva construcción integrados adecuadamente.
2. No se autoriza el cierre de balcones ni terrazas.

Artículo 7.-Escaparates y vitrinas

1. Se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquellas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionen fábricas o elementos de interés.
2. Con carácter general los escaparates y vitrinas habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente prohibiéndose expresamente el retranqueo inmoderado o avance respecto del plano de fachada. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 15 cm. y de 40 cm. el máximo, excepto para las puertas de acceso cuando el giro invada el espacio público.
3. Los escaparates deberán de respetar los huecos definidos en planta baja por el edificio original, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de dichos huecos. Los actualmente existentes se ajustarán a la normativa cuando soliciten licencia de obras o nuevo uso.
4. Se respetará un ritmo de macizo-hueco, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, limitándose en cualquier caso a las dimensiones habituales, no superando en los huecos los 2 m. de anchura. Ningún tratamiento de bajos romperá la estructura parcelaria del edificio o colindantes.
5. Las carpinterías empeladas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio. Con carácter particular las persianas y elementos de protección podrán ser metálicas, preferentemente caladas, no permitiéndose acabados brillantes ni

colores inadecuados. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

Artículo 8.-Colgadores y tendederos de ropa

1. Queda expresamente prohibido el tendido de ropa a espacios públicos, incluso en balcones y terrazas que den a dichos espacios. Podrán tenderse la ropa en cárcavas o en los patios privados.

2. Es obligatorio que en los edificios de nueva planta, el tendido de ropa no se efectúe bajo ningún concepto directamente a vía pública. En las edificaciones que por su tipología no dispongan de fachadas mas que a estos espacios, será preceptivo disponer de un tendedero dentro de la edificación, bien a patio privado o en espacio retranqueado de fachada, adosado a una medianera, de 1 m de ancho, oculto tras una celosía continua de lamas de madera similar al resto de la carpintería.

3. En los casos de sustitución o de rehabilitación habrá que adaptarse a las mismas condiciones; en caso de imposibilidad se recurrirá a espacios ventilados bajo cubierta sin que en ningún caso pueda tenderse la ropa directamente a la vía pública.

Artículo 9.-Rótulos, carteles y anuncios

1. Para la instalación de anuncios y rótulos en fachada será perceptivo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Para la petición de licencia se deberán de presentar los siguientes documentos:

- Fotografía en color de la fachada del edificio.
- Plano o croquis de fachada (parcial) con indicación del letrero acotado, tipo de letra, material, etc.

2. Con carácter general queda prohibido fijar todo elemento anunciador o puramente decorativo que altere la imagen y composición del edificio. Se tolerarán los existentes, los cuales se suprimirán cuando se solicite licencia de obra.

3. Se limitará la colocación de anuncios, carteles, etc. a los que ocupen únicamente los huecos (accesos y escaparates) de planta baja, no pudiendo exceder los contornos del mismo ni invadir los planos de fachada contiguos. Se situarán por encima de 2,20 m de altura a contar desde la rasante de acera.

4. Cuando la altura libre de los huecos sea menor a 2,20 m. se permite su colocación sobre los mismos, por debajo del plano del forjado de la planta primera, e inscritos lateralmente dentro de las líneas definidas por las mochetas.

También se podrán situar en los paños macizos de planta baja cuando su tamaño no supere 50x50 cm. o estén formados por letra suelta de altura inferior a 25 cm.

En estos casos el material de los rótulos será metal o madera, con un diseño y colorido adecuado, de tonos neutro; no sobresaliendo más de 10 cm. sobre el plano de la fachada. También se admiten rótulos sobre soporte transparente (metaclirato).

5. Excepto en casos autorizados expresamente por el Ayuntamiento quedan prohibidos los anuncios en banderola perpendiculares a fachada.

6. Quedan prohibidos los rótulos en paredes medianeras y en las plantas altas.

7. Así mismo, quedan prohibidos todos aquellos que oculten o se superpongan a los elementos compositivos de fachada: verjas, barandillas, huecos de ventana o miradores y balcones.

8. En ningún caso se permitirá la instalación sobre fachada, salvo en los casos de servicios públicos autorizados (casa de socorro, farmacias etc.), de anuncios luminosos, luces de neón o similares en caja de material plástico. La iluminación podrá ser interior, con las letras recortadas en el rótulo o mediante focos exteriores, permitiéndose únicamente la instalación de puntos de luz, cuando no alteren la imagen compositiva y nocturna del edificio.

9. Se prohíben las luces de intermitencia.

Artículo 10.-Espacios libres de uso privado

1. En los espacios libres de carácter privado ligados a la edificación no se admitirá ningún tipo de construcción o instalaciones que no sean propias de zonas ajardinadas, solo muros de contención o de protección del terreno, caminos y zócalos de muretes de separación.

2. En todos aquellos casos en los que actualmente exista un cierre adecuado, se deberá de mantener el existente recuperando las zonas en mal estado.

3. En los casos en que no existan cierres actuales o los existentes no sean adecuados, se optará por cierres transparentes formados por un murete con acabado pétreo o raseo acorde con el entorno, rematado por albardilla y con verja de cerrajería metálica (enrejados). Su altura total estará comprendida entre 1,50 metros y 2,80 metros. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 metros y 1,50 metros.

4. También se permiten cierres ciegos con las siguientes condiciones: serán de mampostería, con remate superior de piedra, losa o teja curva exclusivamente, y con altura entre 1,50 m y 2,80 m.

Artículo 11.-Marquesinas y toldos

1. Se prohibirá la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado o anclado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija.

2. Se prohibirá la colocación de toldos en huecos de las fachadas con frente a cualquier calle del Casco Antiguo, permitiéndose en los huecos que dan frente a plazas u otros espacios abiertos.

3. Allí donde se permita la colocación de toldos, ésta responderá a un mismo tipo para una misma edificación, no permitiéndose ninguna variación en cuanto a diseño, color y material. Sólo se autorizan en las plantas bajas de los edificios y con vuelo máximo de tres metros.

Artículo 12.-Plantas bajas

1. Toda modificación en plantas bajas implicara la conservación de los caracteres compositivos del edificio o, en su caso, una recuperación de aquellos primitivos alterados en anteriores operaciones.

2. Constituyen caracteres compositivos del edificio en su planta baja los macizos o machones y los huecos o vanos, la clase textura de los materiales, el despiece de la piedra, las molduraciones y cornisas que definen los huecos o marcan el paso de la planta baja a planta piso.

3. Se consideran materiales de recubrimiento apropiados para las plantas bajas, los estucados, aplacados de piedra arenisca o caliza con espesor igual o superior a 5 cms.

4. Otros tipos de piedra sólo serán autorizados cuando en el edificio se empleen también estos materiales en sus diferentes partes o cuando se introduzca una modificación de diseño unitario para toda la planta baja sin suponer alteración compositiva o de textura alguna, en relación con el resto de fachada.

5. Podrán añadirse, previa autorización expresa del Ayuntamiento y con diseño unitario para el conjunto de la fachada, zócalos en la fachadas a la calle de piedra caliza con una altura mínima de 1 metro y un máximo de 1,50 metros.

Artículo 13.-Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser de faldones o planos inclinados continuos y revestidos con teja cerámica curva, adoptando en general la forma de cubrición a dos aguas (calle-cárcava y calle-patio), con la cumbrera paralela a las fachadas y con las pendientes tradicionales en el lugar, no pudiendo superarse en ningún caso la pendiente del 35%. Las vertientes serán perpendiculares a la alineación de fachadas, y los aleros o cornisas serán horizontales, con vuelos máximos de 60 cm. a fachada principal y 40 cms. a cárcava o patio.

2. Sobre estos faldones no se admitirá construcción alguna, salvo la instalación de ventanas de buhardilla y de las chimeneas de humos o ventilación, debiendo quedar englobados bajo cubierta los volúmenes que, en su caso, alberguen las instalaciones de ascensores, montacargas, depósitos de agua, aire acondicionado, etc. El volumen bajo cubierta, en ningún caso podrá ser interrumpido, alterado o descubierto, aún de modo parcial, con motivo de la construcción o habilitación de terraza o solarium.

3. Se permite la apertura de ventanas, tipo velux para iluminación y ventilación del bajo cubierta, en el mismo plano del faldón cuando estas no superen los 110 x 160 cms exteriores.

4. Se permite la instalación de paneles de captación de energía solar, siguiendo la inclinación del plano de cubierta en faldones orientados hacia patios o cárcavas, y distribuidos paralelamente a la línea de cumbrera.

5. Las bajantes de pluviales se realizarán en tubería de cinc, situándose junto a la medianera, quedando empotradas en el nivel de planta baja o recubiertas con un elemento protector de fundición de una altura mínima de 1,50 m., medida desde la cota de rasante de la acera en el punto que se trate.

Artículo 14.-Cornisas o aleros

1. Se prohíbe el remate de la edificación con frentes lisos, debiéndose dotar a los edificios de cornisas o alero. Los aleros existentes se mantendrán o corregirán, hasta el vuelo máximo de 60 cms, salvo en edificios catalogados, en caso de operaciones de sustitución o reforma de tal carácter.

2. En cárcavas y patios interiores el vuelo máximo será de 40 cms.

Artículo 14 bis: Antenas de TV y FM

No se permite la instalación de más de una antena de TV, FM o antena parabólica por edificio.

Los tendidos de cable serán internos o se dispondrán grapados a las fachadas traseras de las cárcavas.

Las antenas no podrán sobresalir más de 1,50 mts. por encima del nivel de la cubierta, medidas en el punto de su instalación.

No se permitirá su colocación en la cumbrera, ni a una distancia inferior a 3 metros de ésta. Se prohíbe la instalación de antenas en fachadas.

Artículo 15.-Régimen sancionador

Toda situación que contraiga la presente Ordenanza dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, remitiéndose esta Ordenanza en cuanto al régimen de infracciones y sanciones a lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor.

Así mismo, toda actuación que contradiga la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción, por parte del Ayuntamiento, de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

En Balmaseda, a 10 de noviembre de 2003.-El Alcalde, Joseba Zorrilla Ibáñez.