



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Las Tres Villas

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 628 14 35 50 - Fax 950 36 28 74 – [uam-nacimiento@dipalme.org](mailto:uam-nacimiento@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51618/590-598/00276

# ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN PARA REGULAR LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS TRES VILLAS

## PREÁMBULO

La ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el capítulo II de su Título VI establece la facultad de las Corporaciones Locales de intervenir la actividad de los ciudadanos a través de Ordenanzas y Bandos, adaptándose a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativos y respeto a la libertad individual.

En el ejercicio de esta determinación legal, el Ayuntamiento de Las Tres Villas, elabora la presente 'Ordenanza Municipal de Edificación para regular las condiciones morfológicas y estéticas en el término municipal de Las Tres Villas'.

La necesidad de adaptación de las ordenanzas a cada municipio en particular y la promulgación constante de nuevas leyes que afectan en distinta forma a las competencias municipales, hacen imprescindible una coordinación de éstas y aquellas, que debe tener reflejo en función de los principios de jerarquía normativa y seguridad jurídica, a la vez que respeto a las peculiaridades de cada pueblo.

Por ello, previo informe del Secretario de la Corporación, de acuerdo con la Junta de Gobierno Local y por aprobación del Pleno con la mayoría requerida en el art 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, esta Corporación establece la siguiente 'ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN PARA REGULAR LAS CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS TRES VILLAS':

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Concepto.

La presente 'Ordenanza Municipal de Edificación para regular las condiciones estéticas en el término municipal de Las Tres Villas' es un conjunto de reglas y parámetros dictados para



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Las Tres Villas

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 628 14 35 50 - Fax 950 36 28 74 – [uam-nacimiento@dipalme.org](mailto:uam-nacimiento@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51618/590-598/00276

preservar y procurar la adecuación formal y estética de los edificios, construcciones e instalaciones al medio urbano del municipio.

### Artículo 2. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que habrán de someterse los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta y las actuaciones de reforma, ampliación, etc., en el suelo urbano.

El objetivo primordial es conservar la tipología y morfología tradicional del municipio y su estética general, así como el mantenimiento y la mejora de los valores de su paisaje urbano.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES ESTÉTICAS EN SUELO URBANO

### Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El presente capítulo es de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta y a las actuaciones de reforma, ampliación, etc. de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes (en cuyo caso será de aplicación exclusivamente a la parte sobre la que se actúe) que se realicen en el suelo urbano delimitado en el PDSU de Las Tres Villas.

### Artículo 4. Fachadas. Composición y materiales.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.

La solución de ritmo y proporción entre huecos y macizos en la composición de cada una de las fachadas deberá ajustarse a las características tradicionales en cuanto al tamaño y forma de los huecos, predominando el macizo respecto a los huecos y la composición cuadrada o vertical de los mismos.



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Las Tres Villas

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 628 14 35 50 - Fax 950 36 28 74 – [uam-nacimiento@dipalme.org](mailto:uam-nacimiento@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51618/590-598/00276

3. Como materiales de acabado de las fachadas **sólo se admiten los característicos de la zona con terminación en color blanco.**

**Respecto a los equipamientos públicos, por su carácter singular, deberán ser debatidos por la corporación local los acabados de fachadas.**

**En el núcleo de Escullar, la terminación de fachada sera de piedra natural?????????**

**Se prohíbe en todo el termino municipal de las Tres Villas, el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores. Asimismo se prohíben los acabados con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.**

4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones que la fachada principal.

5. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento **de zócalo, materiales y dimensiones, donde se justifique su integración en el entorno y cuente con aprobación por parte del Ayuntamiento de Las Tres Villas, con carácter preferente de piedra natural o similar**

### **Artículo 5. Medianerías.**

1. Los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas

2. En aquellos casos en los que la altura proyectada sea inferior a la permitida y, como consecuencia de ello, queden parcialmente al descubierto medianerías de construcciones colindantes existentes, el propietario de la nueva construcción tendrá la obligación de dar tratamiento de fachada a las medianerías de las construcciones colindantes generadas.

### **Artículo 6. Cubiertas.**

1. **Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno y con el paisaje urbano de Las Tres Villas.**
2. **En el núcleo de Escullar las cubiertas serán inclinadas y de piedra natural ??????**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Las Tres Villas

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 628 14 35 50 - Fax 950 36 28 74 – [uam-nacimiento@dipalme.org](mailto:uam-nacimiento@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51618/590-598/00276

3. **No estará permitida la utilización de materiales vitrificados, los acabados de chapa ondulada ni las láminas asfálticas en su color negro, aluminio o similar.**

### Artículo 7. Instalaciones en fachada.

1. Deberán evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública. Para las instalaciones que deban quedar vistas deberá acompañarse en el proyecto una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.
2. Los equipos de calefacción y/o refrigeración deberán instalarse en zonas no visibles de la edificación.
3. Las tapas de los contadores de agua y electricidad deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de ésta.

### Artículo 8. Instalaciones en cubierta.

1. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación y, en la medida de lo posible, ocultos a la vista. En ningún caso, se permitirá su colocación sobre la cumbrera en las cubiertas inclinadas.
2. Los materiales de las chimeneas serán los mismos que los establecidos en las fachadas. En cualquier caso se prohíben los materiales con acabados inoxidables y/o reflectantes.
3. Para la colocación de las antenas de televisión se instalará un mástil por vivienda o edificio plurifamiliar prohibiéndose la colocación de éstos sobre balcones o fachadas, debiendo quedar perfectamente integrados, sin causar impacto visual en el entorno.

### DISPOSICIÓN ADICIONAL

La Alcaldía del Ayuntamiento de Las Tres Villas podrá dictar, cada año y preferentemente en la época de estío, un Bando en el que se recordará y recomendará a los vecinos la necesidad de pintar y arreglar las fachadas para la conservación de la singularidad de la tipología constructiva del término municipal de Las Tres Villas. Además de estar habilitados,



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Las Tres Villas

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 628 14 35 50 - Fax 950 36 28 74 – [uam-nacimiento@dipalme.org](mailto:uam-nacimiento@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51618/590-598/00276

para dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las edificaciones, construcciones e instalaciones cuyas fachadas, cubiertas o huecos, entre otros, así como a su composición, materiales y color, no se ajusten en la actualidad a la presente Ordenanza Municipal de Edificación se conservarán, ajustándose a lo preceptuado en la misma en el momento en que se pretenda una remodelación total o parcial de las mismas.

El Ayuntamiento de Las Tres Villas, dentro del ámbito de sus competencias, en lo referente a la obtención de ayudas públicas para rehabilitación de viviendas, primará la obtención de estas ayudas hacia las viviendas que tengan sus fachadas, cubiertas y huecos adaptados a la arquitectura tradicional o que pretendan destinar dichas ayudas a adecuarse a ésta.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal de Edificación entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y estará vigente hasta su modificación o derogación, en la forma establecida en el artículo 111 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.