



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51612/590-598/00108

Ref. 23-4043T0079

SIAM – OTRO

SOLICITANTE	AYUNTAMIENTO DE FELIX
-------------	-----------------------

EXPEDIENTE	PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS CERRAMIENTOS Y LAS FACHADAS
------------	--

PETICIONARIO	AYUNTAMIENTO DE FELIX
--------------	-----------------------

INFORME TÉCNICO
1.- Antecedentes y documentación.

Se recibe en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud de redacción de asistencia técnica para la redacción del proyecto de la Ordenanza Reguladora de las condiciones estéticas de los cerramientos y fachadas, remitida por el Ayuntamiento de Felix.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2023_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_934 y registro de entrada provincial nº 8193 de fecha 06/02/2023."

2.- Normativa y Planeamiento aplicable.
3.1 Legislación urbanística y de ordenación territorial. (Estatal y autonómica).

- RDLeg-7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLRSU-15)
- Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

3.2 Ordenación urbanística. (Municipal).

- Adaptación Parcial del PDSU de Felix a la LOUA (PDSU-AP) (ap. def 12/08/2022 BOP 14/09/2022).

3.- Motivación y objeto de la modificación.

Dispone la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 73 que las Ordenanzas Municipales de Edificación tiene por objeto establecer las condiciones de edificación siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos, correspondiendo a los Ayuntamientos su aprobación, conforme a la legislación de régimen local.

El Reglamento General de la Ley 7/2021, abunda en la regulación del contenido de las Ordenanzas de Edificación regulándolas en su artículo 96.

Este artículo establece que las Ordenanzas de Edificación pueden contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g), propias de la ordenación urbanística



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51612/590-598/00108

detallada que no supongan la alteración del aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística.

Estas condiciones son:

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; **estéticas**, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

El vigente documento de Adaptación Parcial del PDSU de Felix a la Ley 7/2002, regula con carácter genérico las condiciones estéticas que han de cumplir las edificaciones en el suelo urbano.

Se considera conveniente por el Ayuntamiento de Felix completar la regulación de las condiciones estéticas a fin de mejorar la regulación actual para conseguir una trama urbana más uniforme y dar respuesta a distintas problemáticas que han ido surgiendo tras la aprobación del PDSU-AP.

4.-Proyecto de Ordenanza.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTETICAS DE LOS CERRAMIENTOS Y LAS FACHADAS.

Exposición de motivos

Dispone la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 73 que las Ordenanzas Municipales de Edificación tiene por objeto establecer las condiciones de edificación siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos, correspondiendo a los Ayuntamientos su aprobación, conforme a la legislación de régimen local.

El Reglamento General de la Ley 7/2021, abunda en la regulación del contenido de las Ordenanzas de Edificación regulándolas en su artículo 96.

Este artículo establece que las Ordenanzas de Edificación pueden contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g), propias de la ordenación urbanística detallada que no supongan la alteración del aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística.

Estas condiciones son:

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; **estéticas**, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

El vigente documento de Adaptación Parcial del PDSU de Felix a la Ley 7/2002, regula con carácter genérico las condiciones estéticas que han de cumplir las edificaciones en el suelo urbano.

Se considera conveniente por el Ayuntamiento de Felix completar la regulación de las



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51612/590-598/00108

condiciones estéticas a fin de mejorar la regulación actual para conseguir una trama urbana más uniforme y dar respuesta a distintas problemáticas que han ido surgiendo tras la aprobación del PDSU-AP.

Las presentes Ordenanzas complementan a las Ordenanzas Generales de Edificación contenidas en el Documento de Adaptación Parcial del PDSU de Felix a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1º. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas de las edificaciones en el suelo urbano del municipio de Felix.

Serán de aplicación en todas las obras de edificación e instalaciones de nueva planta, así como aquellas obras de reforma o ampliación que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, y en general a todas aquellas obras sujetas a licencia o declaración responsable.

Artículo 2º. Condiciones estéticas de las fachadas.

1. Los elementos de protección y de cerramiento de huecos seguirán el diseño tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las balaustradas de piedra artificial, mármol y similares, así como las rejas de aluminio y otros elementos decorativos impropios de la zona.

2. Los revestimientos de las fachadas serán lisos, prohibiéndose expresamente los siguientes: aplacados en cualquier material, los pétreos rugosos tipo cotegrán o similares, las fábricas de ladrillos visto de cualquier color y las de bloques.

3. El color de la edificación proyectada será blanco.

4. Las carpinterías exteriores serán de madera o aluminio lacado imitación a madera.

5. Se prohíben los elementos salientes sobre los huecos de fachada y los aleros en línea de cornisa cubiertos con teja.

Artículo 3º. Condiciones estéticas de las cubiertas.

1. La cubierta de las edificaciones será plana, prohibiéndose expresamente las inclinadas, los acabados en teja, materiales vitrificados, los de chapa ondulada de cualquier tipo y las láminas asfálticas sin cubrir.

2. Se admitirá la solución de cubierta inclinada en edificaciones destinadas al uso dotacional de equipamiento en el que por las características del uso a desarrollar se requieran grandes luces, tales como pabellones deportivos, pistas polideportivas, naves culturales, teatros, gimnasios de colegios e institutos, etc. En estos casos deberá justificarse la necesidad técnica de emplear esta solución en lugar de la cubierta plana.

3. Los depósitos de agua y otras instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta quedarán ocultas a la vista desde la vía pública y en ningún caso se permitirá su colocación sobre el casetón o la cumbre de la cubierta inclinada.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51612/590-598/00108

Artículo 4º. Cerramientos de solares.

1.- Los cerramientos de solares sin edificar serán ciegos, ejecutados con obra de fábrica de ladrillo, bloque cerámico o de hormigón y revestido ambas caras con mortero de cemento acabado con pintura de color blanco. La altura mínima del cerramiento será de 2,00 metros y la máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante exterior (acerado o calzada en ausencia del primero). Dispondrán de una puerta de acceso para facilitar las tareas de limpieza y mantenimiento del solar.

Artículo 5º. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse directamente hasta la red de colectores de pluviales allí donde este servicio exista. En los restantes casos, evacuarán directamente a la calzada bajo las aceras.

2. Únicamente se admitirá la evacuación de aguas pluviales de forma directa o mediante gárgolas para los balcones, quedando expresamente prohibida esta solución para evacuar las aguas pluviales de cubiertas y terrazas.

Disposición Transitoria.

Las edificaciones y cerramientos existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, podrán permanecer en su estado actual; cualquier actuación que se lleve a cabo sobre los mismos con posterioridad a la entrada, en vigor de la presente Ordenanza, deberá hacerse de conformidad con lo establecido en la presente norma.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

En Benahadux para Felix, a fecha de la firma digital.-

Fdo.: Juan José Godoy Giménez.-

ARQUITECTO U.A.M. BAJO ANDARAX Y PONIENTE.-