

AYUNTAMIENTO DE ARAS DE LOS OLMOS**ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACION
DEL CENTRO HISTORICO****TITULO PRIMERO****GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS****Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación y alcance de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación**

Se redactan las presentes ordenanzas al amparo de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y tiene por finalidad definir las condiciones morfológicas y de decoro arquitectónico de las obras de construcción, reforma y rehabilitación en el ámbito del núcleo urbano histórico de Aras de los Olmos.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del CENTRO HISTORICO DE ARAS DE LOS OLMOS, tal y como el mismo se delimita en el plano que figura como ANEXO Nº 1, y que tiene los siguientes lindes:

- Norte calle de Foso
- Sur calle del de Sol
- Este calle Regajo
- Oeste avd. de Valencia y cale de San Sebastián

El alcance de las mismas viene limitado a los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, tanto las que se construyan de nueva planta como las que sean producto de rehabilitación y reforma. En ningún caso modifican condiciones de edificación definitivas de la edificabilidad o destino del suelo previsto en el Plan General.

En todo lo no previsto expresamente en las presente Normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Aras de los Olmos.

La expresión OMPE se entiende referida a las presente Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes OMPE corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Normas Urbanísticas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre,

Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

Artículo 3. Vigencia y revisión de las OMPE.

Las presentes OMPE tendrán vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones de las presentes OMPE será tramitada conforme a lo legalmente establecido en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, o legislación que lo sustituya.

También podrán ser modificadas en el supuesto que, en una revisión del Plan General, se estimase conveniente incorporarlas a las Normas Urbanísticas del mismo.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE EDIFICACION: CONDICIONES ESTETICAS

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en el Plan General de Aras de los Olmos.

Artículo 5. Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Casco Antiguo".

1. La configuración de la zona es la recogida en los Planos de Ordenación del Plan General.

2. En esta zona de calificación, Casco Antiguo, las condiciones generales de edificación, referidas a los usos, condiciones de parcela, de aprovechamientos y de vuelos, se ajustarán a lo previsto en el Plan General.

3. Las condiciones estéticas, definidas en el artículo 7.47 de las NN.UU. de Plan General serán sustituidas por las presentes OMPE en el ámbito del núcleo urbano histórico delimitado en el artículo 1. En el resto del Casco Antiguo, incluida la aldea de Losilla, serán de aplicación las normas recogidas en el citado artículo 7.47

Artículo 6. Edificios incluidos en el Catálogo del Plan General

El régimen de los edificios y conjuntos incluidos en el Catálogo del Plan General será el que se recoge en las NN.UU. de dicho Plan.

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

Artículo 7. Objeto

La regulación normativa tiene por objeto el mantenimiento de un tejido urbano y tipológico característico, compatibilizándolo con actuaciones de sustitución de la edificación.

Artículo 8. Composición de fachadas

1. Las fachadas deberán tomar como referencia as características propias de la arquitectura originaria de la zona y, complementariamente el edificio protegido más próximo a la parcela o edificio sobre el que se actúe.

2. Los nuevos edificios mantendrán sensiblemente la proporción de huecos y macizos y demás características del edificio que sustituyan, siempre que este fuere de tipología tradicional. En todo caso, los huecos de fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporción vertical adecuadas al entorno urbano en el que se sitúan. Excepcionalmente se permitirán huecos de proporción horizontal sólo en la última planta si la misma responde al tipo tradicional de desván o cambra abierta.

3. Las fachadas de plantas bajas estará formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma.

4. No se autoriza la formación de paños de fábrica o elementos opacos en los antepechos de balcones.

5. Toda reforma de fachada de planta baja estará condicionada a restituir la fachada a su tratamiento tipológico inicial.

6. No se autoriza la construcción de patios de luces o de ventilación recayentes a viales o espacios libres públicos.

7. Queda prohibida la instalación de marquesinas y toldos fijos.

8. Cualquier elemento técnico de fachada, como rótulos, aparatos de aire acondicionado, etc..., habrán de quedar integrados en la misma sin desvirturla.

Artículo 9. Materiales de fachada

1. Las fachadas se atenderán básicamente en su construcción a los materiales tradicionales, aunque estos podrán sustituirse por otros de parecido color y textura.

2. Son materiales recomendados:

- a) Para el revestimiento de fábricas: Enlucido y pintado, revoco coloreado o mortero monocapa.

- b) Cantería en zócalos y umbrales: Piedra del país abujardada o mampostería.
- c) Cerrajería: Hierro pintado
- d) Carpintería: Madera, barnizada o pintada.

3. Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos en paramentos o en carpintería de acero inoxidable y aluminio sin tratar, todo tipo de alicatados o aplacados en piedra pulida, terrazo o cerámica o materiales tecnológicos en fachada, así como las fachadas de ladrillo caravista en cualquier color o textura.

4. Los colores de referencia en fachadas se limitarán a los que podían obtenerse con dos técnicas tradicionales: el encalado en blanco y el revoco coloreado. Por ello, sólo se autorizarán fachadas cuyo acabado cromático responda a dichas técnicas o a las que tecnológicamente las hayan sustituido. De manera indicativa, y sin ánimo exhaustivo, estas serían de pintura industrial para fachadas blancas y revoco de mortero de cemento coloreado o monocapa para fachadas de color.

Artículo 10. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, resolviéndose los faldones a base de teja árabe. Los aleros y cornisas deberán rematarse en la línea de medianería.

2. Se autoriza la solución tradicional de remate de alero con bocatejas salientes, vertiéndose las aguas pluviales directamente a la vía pública.

3. En todo caso, les serán de aplicación lo establecido en el artículo 7.50 d) y e) de las NN.UU. del Plan General.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REHABILITACIONES Y REFORMAS

Artículo 12. Ambito

1. El presente capítulo regula cualquier reforma estructural, reconstrucción y rehabilitación, incluso con vaciado completo del edificio, siempre que se conserve la fachada en sus parámetros fundamentales y no se trate de edificios incluidos en el Catálogo del Plan General.

2. La normativa contemplada en el Capítulo 2 de las OMPE tiene carácter subsidiario con respecto a lo regulado en el presente Capítulo.

Artículo 13. Altura reguladora

El número de plantas edificables será la del edificio que se rehabilita, siempre que este no supere lo establecido en el Plan General.

Artículo 14. Composición y materiales de fachada

1. En el supuesto que el edificio a rehabilitar responda a una tipología tradicional, la fachada deberá conservar sus parámetros básicos, a saber:

- a) La altura de cornisa, la distribución y dimensiones de los huecos.
- b) Los elementos decorativos que la singularicen, como fajas, recercados, pilastras etc...
- c) Los elementos constructivos que la singularicen, como estructura de los balcones y aleros, dinteles, jambas, arcos etc...
- d) Los elementos de cerrajería y carpintería característicos.

2. En el supuesto que el edificio a rehabilitar responda a la tipología tradicional pero haya sufrido reformas impropias, entendiéndose estas como aquellas actuaciones que han desvirtuado su composición y morfología de tal manera que, de construirse de nueva planta, no cumplirían con lo establecido en el Capítulo 2º de las presentes OMPE, la actuación deberá forzosamente conllevar la recuperación de la fachada original, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

3. En el supuesto que el edificio a rehabilitar no responda a una tipología tradicional, no se encuentre en situación de fuera de ordenación y se trate de una sustitución impropia, en el sentido descrito en el apartado anterior, la rehabilitación tendrá por finalidad, en lo referente al aspecto que nos ocupa, minimizar el impacto visual y, en ningún caso, consolidar dicho carácter impropio. Como mínimo sería obligatorio:

- a) Eliminar cualquier elemento técnico de fachada, como rótulos, aparatos de aire acondicionado, etc..., no integrado en la misma, así como toldos fijos o marquesinas.

- b) Modificar el acabado de los paramentos de fachada, en el sentido recogido en el artículo 9 de las presentes OMPE

4. En ningún caso podrán cambiarse o introducirse materiales de fachada prohibidos en el artículo 9.3 de las presentes OMPE.

ANEXO GRAFICO

- PLANO DE DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO DE ARAS DE LOS OLMOS