

# **ORDENANZA REGULADORA DEL CERRAMIENTO DE FACHADAS Y OTRAS INSTALACIONES**

## **CAPÍTULO I**

### **Ámbito y finalidad**

#### Artículo 1.

El ámbito de aplicación de las presentes normas abarca a todo el suelo urbano residencial, entendido como una única zona a los efectos de la presente Ordenanza, que comprende desde el casco histórico hasta las zonas de extensión de casco de cualquier densidad.

#### Artículo 2.

Su finalidad es determinar las normas a que deben ajustarse el cerramiento de fachadas de los edificios y la instalación de toldos, pérgolas, aparatos de aire acondicionado, antenas y similares y, en general, las propuestas de modificación o intervención en fachadas de los edificios residenciales.

## **CAPÍTULO II**

### **Definición de fachada y normas reguladoras**

#### Artículo 3.

A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por fachada el paramento vertical visible desde un espacio exterior, ya sea público o privado, con todos los elementos arquitectónicos que lo constituyen. Se consideran dentro de esta definición las siguientes situaciones: la planta baja, las plantas piso y el coronamiento.

#### Artículo 4.

Los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de las fachadas, las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior como exterior,

debiendo mantener la homogeneización prevista en el proyecto constructivo o, en su defecto, la acordada por la propiedad o por la comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneización afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

#### Artículo 5.

En los edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal, cualquier propuesta de modificación de fachadas, ya sea individual o colectiva, deberá venir acompañada de un proyecto o documentación técnica suficiente para la cabal comprensión de lo que se pretende hacer, y deberá haber obtenido la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica y en sus estatutos y, en todo caso, respetando las exigencias de composición y homogeneización a que se refiere el artículo precedente.

#### Artículo 6.

Si una propuesta, ya sea individual o colectiva, contempla cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones, los nuevos espacios cerrados deberán satisfacer, en cuanto tales, todas las condiciones exigidas por la normativa aplicable del plan general de ordenación urbana de Cuarte de Huerva, tales como superficie de vuelo cerrado con relación a la fachada, características exigidas a los huecos a efectos de iluminación y ventilación de las piezas que se abran, distancias, luces y vistas y, en su caso, condiciones de ornato según zonas urbanas definidas por el Plan de urbanismo vigente y demás determinaciones normativas que le sean de aplicación.

#### Artículo 7.

Los nuevos cerramientos amparados en las propuestas reguladas en esta Ordenanza, solamente se admitirán en planos verticales que no sobresalgan los planos envolventes de la fachada original.

#### Artículo 8.

Ello no obstante, se podrá autorizar en balcones descubiertos y terrazas la instalación de pérgolas o similares, siempre que sean materiales livianos fácilmente desmontables, que podrán acoplar sistemas de cortinas de cristal, bajo las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser autorizadas mediante acuerdo de la comunidad de propietarios.
- b) Las vigas y columnas serán de madera o de materiales sencillos y desmontables. En todo caso, su altura deberá ajustarse a las condiciones de altura máxima de la edificación, establecidas en cada una de las zonificaciones de suelo urbano, según los criterios de medición determinados en los artículos 3.1.34 y 3.1.36 del plan general de ordenación urbana de Cuarte de Huerva.
- c) A la solicitud de licencia se acompañará proyecto o documentación técnica suficiente para la completa interpretación de lo que se pretende hacer.
- d) Su composición volumétrica deberá sintonizar con el criterio de homogeneización de la fachada, con su cromatismo, textura y morfología, a criterio de los servicios técnicos municipales que deberán de informar.

#### Artículo 9.

Cuando el edificio cuente con cerramientos añadidos al proyecto original por propietarios individuales, no podrán autorizarse nuevos cerramientos sin que previa o simultáneamente, el propietario o la comunidad de propietarios, según el caso, presente un propuesta técnica de supresión, sustitución o armonización de todos los añadidos con la fachada que se pretenda reformar.

#### Artículo 10.

En el supuesto de proponer el cierre de terrazas o vuelos abiertos, protegidos en el proyecto original por barandillas o antepechos, que no fueran de fábrica similar al resto de las fachadas, la propuesta técnica de reforma contemplará su sustitución o integración en las galerías y miradores propuestos, con la adecuación constructiva y arquitectónica que se exigiría en una obra nueva.

#### Artículo 11.

1. Cuando el edificio sobre el que se promueve una propuesta de modificación de fachadas, que prevea el cierre de espacios abiertos, hubiera agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar, la nueva superficie cerrada no podrá superar el 6 por ciento de la superficie construida en cada planta, según el proyecto de ejecución autorizado en su momento.

Este porcentaje limitará la totalidad de vuelos y terrazas, interiores o exteriores, cerradas con posterioridad a la licencia original del edificio, a partir de propuestas aprobadas de modificación de fachadas o que se hayan realizado por la vía de hecho, cuando impliquen superación de la edificabilidad del solar, aunque los cierres se hubieran consumado en fases anteriores.

2. Excepcionalmente y por razones justificadas, tales como la integración de cerramientos preexistentes susceptibles de mantenerse, el porcentaje del 6 por ciento podrá superarse en plantas concretas, siempre que la totalidad de los cerramientos añadidos al proyecto original de edificio, que impliquen exceso de edificabilidad, no sobrepase una superficie superior al 6 por ciento de la construida en el conjunto de las plantas alzadas susceptibles de ampliarse con nuevos cerramientos, de acuerdo con este artículo.

### CAPÍTULO III

#### **De los toldos en plantas piso.**

##### Artículo 12.

1. Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejido similar en los huecos arquitectónicos de las plantas de un edificio, para protegerlos del sol.

Su saliente o voladizo desde el plano de la fachada, será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un voladizo máximo de 1,50 m.

2. El color de los toldos deberá de adecuarse a la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el cual se dispongan y, en todo caso, ha de ser el mismo para todos los toldos del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.

3. Su instalación precisa la obtención previa de la licencia municipal.

A la solicitud de la misma se acompañará una muestra de la lona o tejido del toldo que se pretenda colocar.

## CAPÍTULO IV

### **Antenas receptoras de televisión y radio**

#### Artículo 13

1. Las antenas tendrán carácter colectivo.
  
2. Se situarán sobre cubiertas planas o adosadas a paramentos de torreones, caserones o cualquier otro elemento prominente; su distancia mínima a las líneas de fachada será de 5 metros. En el caso de cubiertas inclinadas se instalarán sobre los planos con caída a la parte opuesta a las fachadas públicas.  
En su ubicación se deberán considerar las normas urbanísticas del PGOU reguladoras de las condiciones de estética, en las fachadas recayentes o visibles desde la vía pública. Su ubicación concreta será aquella que posibilite la mayor protección de vistas desde vías o espacios públicos.
  
3. Las antenas no podrán superar la altura de 4 metros por encima de la máxima total del edificio.
  
4. Excepcionalmente, cuando concurren circunstancias objetivas que impidan la ubicación de las antenas, de acuerdo con los criterios anteriores, se autorizarán justificadamente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
  
5. No se autoriza la instalación de equipos ni antenas en edificios singulares, tales como los templos y fachadas protegidas, si las hubiere.

#### Artículo 14.

1. Todas las instalaciones a que se refiere el presente capítulo, están sujetas a licencia municipal, tanto si se ubican en el interior como en el exterior del volumen de los edificios, o en espacios abiertos público o privados.
2. Asimismo, se deberá solicitar licencia para la ejecución de instalaciones agrupadas, en los complejos conocidos como torres de comunicaciones o estaciones base de telefonía, así como para la instalación de elementos y equipos de telecomunicaciones de cualquier clase.
3. No se autorizarán aquellas instalaciones previstas en este artículo que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisibile o afección a la salud de las personas.
4. El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas y de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia a los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este artículo.
5. Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructuras previstas en este artículo, que produzcan, para cualquier frecuencia, una exposición al campo electromagnético superior a  $0,1 \text{ W/m}^2$  de densidad de potencia S.

## CAPÍTULO V

### **Pérgolas y cenadores en el interior de jardines y espacios privados**

#### Artículo 15.

1. Se permite la instalación de pérgolas, cenadores y similares en el interior de jardines y patios privados, siempre que estén abiertas por sus cuatro lados y que se retranquen a tres metros del predio colindante, medidos en línea recta, salvo que se haya obtenido autorización del propietario contiguo para poder adosar la instalación a la pared que limite ambas propiedades. En todo caso, su altura no será superior a 2,5 metros.

2. Su estructura será de madera o de materiales livianos y fácilmente desmontables y el techo no podrá ser cerrado, ni verter aguas a la propiedad colindante.

3. Su instalación precisa de licencia municipal.

A la solicitud se acompañará, cuando menos, un croquis de la instalación y el presupuesto de su coste.

4. Por motivos justificados, los servicios técnicos municipales podrán exigir un proyecto suscrito por técnico competente y un estudio de seguridad y salud.

## CAPITULO VI

### **Aparatos de aire acondicionado en fachadas.**

#### Artículo 16.

1.- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

A) Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

B) En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración u ocultación.

C) Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar empotrados en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento, pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir del plano de fachada un máximo de 20 centímetros y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de 0,60 metros.

D) Quedan expresamente prohibidos los aparatos sujetos a fachadas mediante escuadras o elementos similares.

E) En planta baja, los aparatos de aire acondicionado cumplirán las

condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3 m.

F) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local o de la vivienda, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

G) Los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

2.- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.

3.- Los aparatos de aire acondicionado instalados en fachadas que no cumplan las condiciones anteriores, deberán adecuarse a las mismas en el plazo de dos años.

## CAPÍTULO VII

### **Barbacoas**

#### Artículo 17.

La instalación de barbacoas mediante sistemas fijos o de obra, respetarán los retranqueos establecidos en el artículo 3.3.11 del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que toda instalación deberá situarse a una distancia mínima de ocho metros respecto al plano de la vivienda más cercana, así como a la vía pública.

#### Artículo 18.

La instalación de barbacoas a una distancia menor de la establecida en el artículo 17, deberá estar provista de un conducto o chimenea elevada a un metro, por encima de la altura máxima de la cubierta de la vivienda más cercana.

#### Artículo 19.

Se respetará un retranqueo mínimo de tres metros en todos los casos, salvo acuerdo expreso y documentado entre propietarios. Aún existiendo dicho acuerdo, se deberán cumplir las condiciones de los artículos 17 y 18 de la presente Ordenanza.

Artículo 20.

Solo se permite la instalación de barbacoas, ya sean fijas o portátiles, en viviendas unifamiliares, entendiéndose por tales aquellas que se sitúan en parcelas independientes, que sirven de residencia permanente o temporal a una sola familia, ya sean aisladas, pareadas, adosadas o en hilera.

Artículo 21.

La instalación de barbacoas precisa de licencia municipal.

## CAPÍTULO VIII

### **Régimen sancionador**

Artículo 22.

A las actuaciones que vulneren lo establecido en la presente Ordenanza, les será de aplicación el régimen sancionador y las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que contempla la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

### **Disposición Adicional Única**

En el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza, deberán ajustarse a esta norma todas las instalaciones y construcciones existentes.

### **Disposición Derogatoria Única**

Queda derogada cualquier normativa municipal que se oponga o contradiga lo dispuesto en la presente Ordenanza.

### **Disposición Final**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.