



## **ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS IMMOBLES**

Es redacta la present Ordenança per a regular les condicions estètiques dels edificis en nucli urbà, en concret per a la zona considerada com casc antic i tot el perímetre emmarcat dins l'àrea de rehabilitació.

Segons l'article 35.3 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP) «Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o el destí del sòl. També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes amb les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscabaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interés cultural o històric».

Segons l'anterior, aquesta Ordenança municipal s'emmarca dins de les previsions de la LOTUP citada. En tot cas continuen vigents les normes urbanístiques compreses en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Potries, aprovades definitivament per la Conselleria d'obres públiques i urbanisme de la Comunitat Valenciana el 3 de maig de 1984, i posteriorment modificades en 1995.

### **Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació**

La present Ordenança té per objecte regular les condicions estètiques a les quals se subjectaran els immobles ubicats al nucli urbà, i més concretament els situats en el casc antic i tot el perímetre emmarcat dins l'àrea de rehabilitació que indica l'Annex I.

### **Article 2. Façanes**

1. S'entén per façanes el conjunt d'elements que constitueixen els paraments de l'edifici i que són susceptibles de veure's des de l'exterior del mateix, bé per donar a la via pública o bé perquè donen a superfícies lliures de la parcel·la.

2. Les noves construccions, així com les reformes de les ja existents, s'adaptaran seguint l'alineació establerta oficialment en el planejament urbanístic municipal i la tipologia haurà de respectar el més fidelment possible l'arquitectura tradicional i popular que es dona en la resta de la població. Tant la façana com la coberta del cos principal, s'han d'ajustar a les normes que a continuació s'estableixen.

3. Respecte a l'altura i nombre de plantes cal remetre's a l'establert en l'article 40 d) de les Normes Subsidiàries, és a dir, l'altura màxima de la cornisa serà de 9.5 m per a edificis de III plantes i 12.5 m per als de IV plantes. L'altura mínima de la planta baixa serà de 3.3 m, excepte per a vivendes on podrà reduir-se a 2.6 m. L'altura lliure mínima de les plantes serà 2.5 m. En tot cas, en tot el perímetre emmarcat dins l'àrea de rehabilitació els edificis han de tenir planta baixa i dues altures com a màxim, i en cap cas es permetrà la construcció de soterranis, semisoterranis o entresols.

4. Les façanes dels immobles ubicats dins l'àrea de rehabilitació han d'anar pintades amb els colors de la carta municipal, aprovada seguint les gammes cromàtiques establertes per la Universitat Politècnica de València per al casc històric de la ciutat de València, i que s'adjunta

com a Annex II. Els brancals, motlures, cornises i sòcols podran pintar-se d'un color diferent de la mateixa carta a la fi de ressaltar els buits i elements de composició, i s'utilitzaran materials preferentment tradicionals en color i textura.

5. Es prohibeixen els aplacats i enrajolats de qualsevol tipus en la totalitat de la façana. En cas d'utilitzar-se taulells serà com a part de la composició per emmarcar buits o com a tira ornamental. No obstant això, es podrà eliminar el revestiment, deixant vist el material original del que està format el mur de façana sempre i quan es tracte d'un mur de pedra o rajola antiga. L'ús de la pedra es limitarà a portades, sòcols revoltats i pilastres, no consistint per si mateixa tractament únic de façana, i sempre acabat sense polir.

6. Els elements de tancament i seguretat es dissenyaran relacionant-se amb l'entorn, quedant expressament prohibits els tancaments metàl·lics en manxa o tisora en la façana.

Prèviament a la concessió de la llicència d'intervenció, el personal tècnic redactor del projecte consultarà amb el personal tècnic municipal els detalls que afecten a la composició de la façana i els colors de la mateixa.

7. No s'admetrà en tot el perímetre de l'àrea de rehabilitació la construcció de miradors. Solament es podran instal·lar balconades, en les quals la serralleria i els ampits seran necessàriament de forjat o fosa, pintats en negre o colors foscs, d'acord amb les tonalitats de la façana.

8. S'ha de contemplar la disposició de canalitzacions ocultes per a la conducció de l'electricitat, telefonia o qualssevol cablejats, amb la finalitat d'evitar que discórreguen per la façana.

9. Les portes de garatge s'han d'ubicar al parament de la façana, quedant prohibides les embocadures obertes. Per a les mateixes s'utilitzaran materials que imiten els tradicionals en color i textura.

10. D'acord amb l'article 40 g) de les Normes Subsidiàries, les façanes es tractaran amb materials buits i textures que harmonitzen amb l'entorn del nucli antic. La fusteria exterior ha de ser de fusta o una imitació de la mateixa, preferentment pintada amb tonalitats tradicionals. D'altra banda, la serralleria, d'acord amb l'apartat 7 serà necessàriament de forjat o fosa, pintada en negre o colors foscs, d'acord amb les tonalitats de la façana.

11. Els propietaris estan obligats a mantenir les seues façanes en bon estat de conservació i neteja. L'Ajuntament podrà obligar a la propietat, quan s'incomplisca aquesta obligació, a revocar, blanquejar, pintar o netejar la façana visible a la via pública.

### **Article 3. Cobertes**

Les cobertes dels edificis de nova construcció han de ser a dues aigües o vessants, disposades en paral·lel a l'eix del carrer i construïdes a l'exterior amb teula àrab de to ocre o torrat.

La cornisa tindrà un vol màxim de 50 cm sobre l'alineació oficial, incloent el canaló. L'amplària mínima de la vessant, en els solars de dimensions reduïdes, serà de 2.60 m contats des del canaló. No es permetran elements que sobreïsquen de la coberta, quedant tots ells baix la mateixa. Sols es permet, excepcionalment en cobertes planes, que isquen les baranes de protecció, que podran ser de ferro o d'obra.

Les aigües pluvials es recolliran en coberta a través de canalons i es conduiran mitjançant baixants a la xarxa de clavegueram. Estes baixants seran vistes, de zinc o, en defecte d'això, de

PVC o similar pintat amb el color de la façana fins el primer pis, on empalmarà amb la baixant de ferro colat utilitzada tradicionalment en les cases de tipologia popular.

#### **Article 4. Vols**

Les cornises i ràfecs de la coberta s'ajustaran a l'establert en l'apartat 40 e) de les Normes Subsidiàries de planejament, per als ràfecs s'utilitzarà preferentment maó massís cara vista per a realitzar les singulars i atractives combinacions que presenten les façanes tradicionals.

#### **Article 5. Estètica viària**

La col·locació de publicitat exterior, senyalització de caràcter particular i rètols comercials serà objecte de llicència municipal. Tindrà caràcter temporal i les seues instal·lacions seran provisionals i desmuntables, no distorsionant el caràcter harmònic de la zona.

Els tancats dels solars han d'estar lluits respectant els colors de la carta municipal o amb la fàbrica tradicional de pedra o rajola. Es prohibeixen expressament les pintades sobre murs i tàpies, així com la col·locació de publicitat estàtica de cartelleria, sent responsable qui haja realitzat les pintades o la persona responsable dels esdeveniments que s'anuncien.

També es prohibeix la instal·lació de qualsevol aparell en la façana dels edificis catalogats o representatius i en els edificis situats en entorn de monuments, quan la instal·lació deteriore l'estètica dels mateixos o dany els seus paraments en qualsevol mesura.

S'haurà d'evitar la presència de roba estesa en balconades, finestres o terrats que puga ser visible des del carrer, així com el dipòsit en balconades o galeries de materials, utensilis o mobles inadequats, visibles a l'exterior, que atempten contra l'estètica de l'edifici.

Tant els inquilins dels habitatges com els seus propietaris són els responsables del compliment d'aquesta norma.

Així mateix el mobiliari urbà de qualsevol tipus requerirà aprovació municipal dels elements a emprar, sent homogenis i consonants amb l'ordenació de la zona.

#### **Article 6. Elements complementaris**

Les xemeneies i elements propis de ventilació o d'evacuació de fums, calefacció i bústies, han de quedar integrats en la composició general de l'immoble, especialment en el cas de la seua possible visualització des del viari o espai públic, disposant-se d'acord amb la situació estètica i ambiental de l'entorn. Aquests elements en cap cas podran sobreixir de la línia de façana envaint la via pública.

Els elements complementaris com pugen ser les bústies, han de quedar integrats en la composició general de l'immoble. Així mateix, les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums i extractors, xemeneies o similars, han de disposar-se d'acord amb la situació estètica i ambiental de l'entorn, sense que sobreïsquen de la façana.

Els aparells d'aire condicionat que siguen visibles des de la via pública només podran instal·lar-se en la posició que no perjudique l'estètica de la façana.

Es prohibeixen els tendals de tot tipus.

## **Article 7. Antenes**

Les antenes s'instal·laran mitjançant ancoratge de comprovada solidesa i sobre elements resistents, en la crugia més profunda de l'edifici, imposant-se la condició que no sobrepassen l'angle de visió des de dos metres d'altura, des de la façana oposada a nivell del carrer, amb la finalitat de què no puguin ser vistes des de la via pública.

Es prohibeix la instal·lació d'antenes en terrasses i balconades. En edificis de nova construcció, o que ja disposen d'antena col·lectiva, el cablejat anirà per l'interior de l'edifici, i en els altres casos es derivarà o ocultarà el cablejat.

El color de les antenes es mimetitzarà en tant que siga possible amb el color de la teulada, i no podran contenir publicitat.

El veïnat està obligat a mantenir les antenes en bon estat de conservació.

## **Article 8. Aparells d'aire condicionat**

En totes aquelles obres de rehabilitació, reforma o condicionament d'establiments hotelers, cafeteries, agències, entitats bancàries, etc., en els quals es contemple i projecte la instal·lació centralitzada d'aire condicionat, l'element condicionador, per raons de pes, volum, vibracions i altres, necessàriament es col·locarà i instal·larà, amb caràcter general, en la terrassa o en patis interiors.

En locals comercials situats en planta baixa per als quals se sol·licita la instal·lació de condicionadors d'aire, bé per reforma del local o per canvi d'ús de l'activitat, necessàriament l'element condicionador quedarà col·locat arran de façana, és a dir, encastat i dissimulat a l'exterior després de la reixeta per a la presa d'aire i integrat en el disseny del rètol o cartell publicitari. En cap cas, es permetrà la col·locació sobre suports fixos en façana, ni en les actuals marquesines.

La instal·lació de condicionadors d'aire en habitatges, o activitats innòcues com consultes mèdiques, despatxos d'advocacia, assessories, etc., s'han de col·locar en patis interiors o terrasses, i quan això no siga possible, es col·locaran encastats en façana i dissimulats a l'exterior després de la reixeta per a la presa d'aire o, en llocs no visibles des de l'exterior. Queda prohibida la col·locació de dos o més condicionadors en vertical o un sobre un altre, en la mateixa estada i planta.

## **Article 9. Llicència per a la instal·lació de qualsevol aparell o element en la façana d'un immoble**

Estaran subjectes a llicència municipal prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que foren procedents obtenir conforme a altres legislacions específiques aplicables, tota instal·lació a col·locar sobre les façanes dels edificis i perceptibles des de la via pública. Les llicències d'aquesta naturalesa que s'atorguen quedaran subjectes durant tota la seua vigència a una relació permanent amb l'Administració Municipal, la qual podrà exigir a cada moment l'adopció de les mesures pertinents en defensa de l'interès públic o la imposició de les modificacions que resulten de les noves determinacions que s'aproven. Les llicències s'atorgaran deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjudici de tercers.

## **Article 10. Deure de conservació**

Les intervencions en la zona de rehabilitació han d'adaptar-se a l'ambient on es troben situades, havent de mantenir els immobles en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.

Correspon als serveis de l'Ajuntament el manteniment i neteja del municipi quan es desprén de l'ús normal de la mateixa, sense perjudici de la repercussió de tals obligacions a les entitats urbanístiques de col·laboració en els seus àmbits, si les hagués.

Les operacions de neteja i manteniment que es deriven d'obres o activitats desenvolupades pels particulars, es realitzaran al seu càrrec en els terminis i condicions que l'Ajuntament establisca, sent l'incompliment d'aquesta obligació motiu de sanció municipal.

L'Ajuntament serà l'encarregat d'unificar els paviments de carrers, places i voreres. Els promotors d'actuacions sobre la via pública, com obertura de rases per a instal·lacions, estaran obligats a reparar els desperfectes ocasionats sota supervisió municipal, quedant totalment prohibida l'actuació sobre la via pública sense contar amb l'autorització i supervisió corresponent.

Pel que fa a les façanes i edificis en ruïna s'estarà en el disposat en el PGOU i en el no previst en el mateix al Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de junio, del Consell d'aprovació del text refòs de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Els propietaris o titulars de les instal·lacions han de mantenir-les en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, podent ordenar-se per l'Ajuntament l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions esmentades.

#### **Article 11. Infraccions**

D'acord amb el que estableix l'article 140 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, les infraccions es classificaran en molt greus, greus i lleus.

##### **1. Són infraccions lleus:**

- a) Tota obra o instal·lació que embrute o deteriore l'estètica de l'edifici.
- b) L'incompliment dels requeriments tendents a corregir les deficiències advertides en les instal·lacions.
- c) La instal·lació de qualsevol tipus d'aparell en les façanes dels edificis, visibles des de la via pública, sense llicència i quan puguin ser objecte de legalització posterior.

##### **2. Són infraccions greus:**

- a) La instal·lació de qualsevol tipus d'aparell en les façanes dels edificis, visibles des de la via pública, sense llicència i quan no puguin ser objecte de legalització posterior per incompliment de les prescripcions establertes en la present ordenança i en les altres que siguin d'aplicació.
- b) Les infraccions qualificades com lleus quan s'aprecie la seva reincidència.

##### **3. Són infraccions molt greus:**

- a) La instal·lació de qualsevol tipus d'aparell en les façanes dels edificis, visibles des de la via pública, sense llicència i quan no puguin ser objecte de legalització posterior per situar-se en edificis catalogats o representatius i en els edificis situats en entorn de monuments.
- b) Les infraccions qualificades com greus quan s'aprecie la seua reincidència.
- c) L'incompliment de les condicions de seguretat i solidesa exigides a la instal·lació i manteniment de les instal·lacions de qualsevol tipus d'aparell en les façanes dels edificis.

## **Article 12. Responsables**

Seràn responsables de la infracció, a aquests efectes, en primer lloc i com a responsable de l'obra, la persona propietària de l'immoble, la comunitat de propietaris o l'arrendatària de l'immoble, sense perjudici de les responsabilitats que puguin incórrer altres participants; i en segon lloc, l'empresa instal·ladora o executora de l'obra com a promotora de la mateixa.

a) Com promotor, l'empresa instal·ladora.

b) Com a responsable de l'obra la persona propietària de l'immoble, la comunitat de propietaris o l'arrendatària de l'immoble, i sense perjudici de les responsabilitats que puguin incórrer altres participants.

## **Article 13. Sancions**

Les sancions a imposar en cas de comissió de les infraccions en els paràgrafs indicades, seràn:

- Infraccions lleus: Multa de 60 euros i fins a un màxim de 500 Euros.
- Infraccions greus: Multa del 20% del cost de la instal·lació o obra sancionada, amb un mínim de 500 euros.
- Infraccions molt greus: Multa del 25 % del cost de la instal·lació o obra sancionada, amb un mínim de 1.000 euros.

## **Article 14. Benefici econòmic de la persona infractora**

En cap cas la infracció urbanística pot suposar un benefici econòmic per a la persona infractora. Quan la suma de la multa imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i substitució al seu estat primitiu suppose una xifra inferior a aquest benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins a arribar al muntant del mateix.

## **Article 15. Reestabliment de la realitat material alterada amb la infracció**

Sense perjudici de la sanció que corresponga, l'Ajuntament podrà disposar el desmuntatge o retirada de la instal·lació o obra i el restabliment de la realitat material alterada amb la infracció. La persona responsable de la infracció, una vegada s'acorde el desmuntatge, vindrà obligada a la retirada de la instal·lació en el termini d'un mes a partir de l'endemà al de la notificació de l'acord.

En cas d'incompliment, i de conformitat amb el previst en els articles 100.1 b) i 102 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, es procedirà a l'execució subsidiària a costa dels obligats, que haurien d'abonar les despeses de desmuntatge, transport i dipòsit de la instal·lació o obra retirada. Igualment s'acordarà el desmuntatge d'aquelles instal·lacions o obres que comporten risc per a la seguretat.

## **Article 16. Facultat sancionadora**

Correspon expressament a l'Alcaldia la facultat per a sancionar les infraccions derivades de l'incompliment de la present ordenança.

## **Article 17. Règim sancionador**

L'incompliment de les obligacions de la persona propietària quant al deure conservació de terrenys i edificacions, així com en relació amb la resta de les determinacions que s'exposen i regulen en aquesta ordenança, donarà lloc a l'establiment del règim sancionador previst en la

legislació urbanística o el qual en funció de les facultats municipals pogués establir-se, sense perjudici de la responsabilitat per danys i perjudicis.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA**

Les prescripcions d'esta ordenança seran d'aplicació a tots aquells projectes que tinguen sol·licitada la corresponent llicència, i encara es trobe pendent de resolució, en la data d'entrada en vigor de la modificació d'esta ordenança.

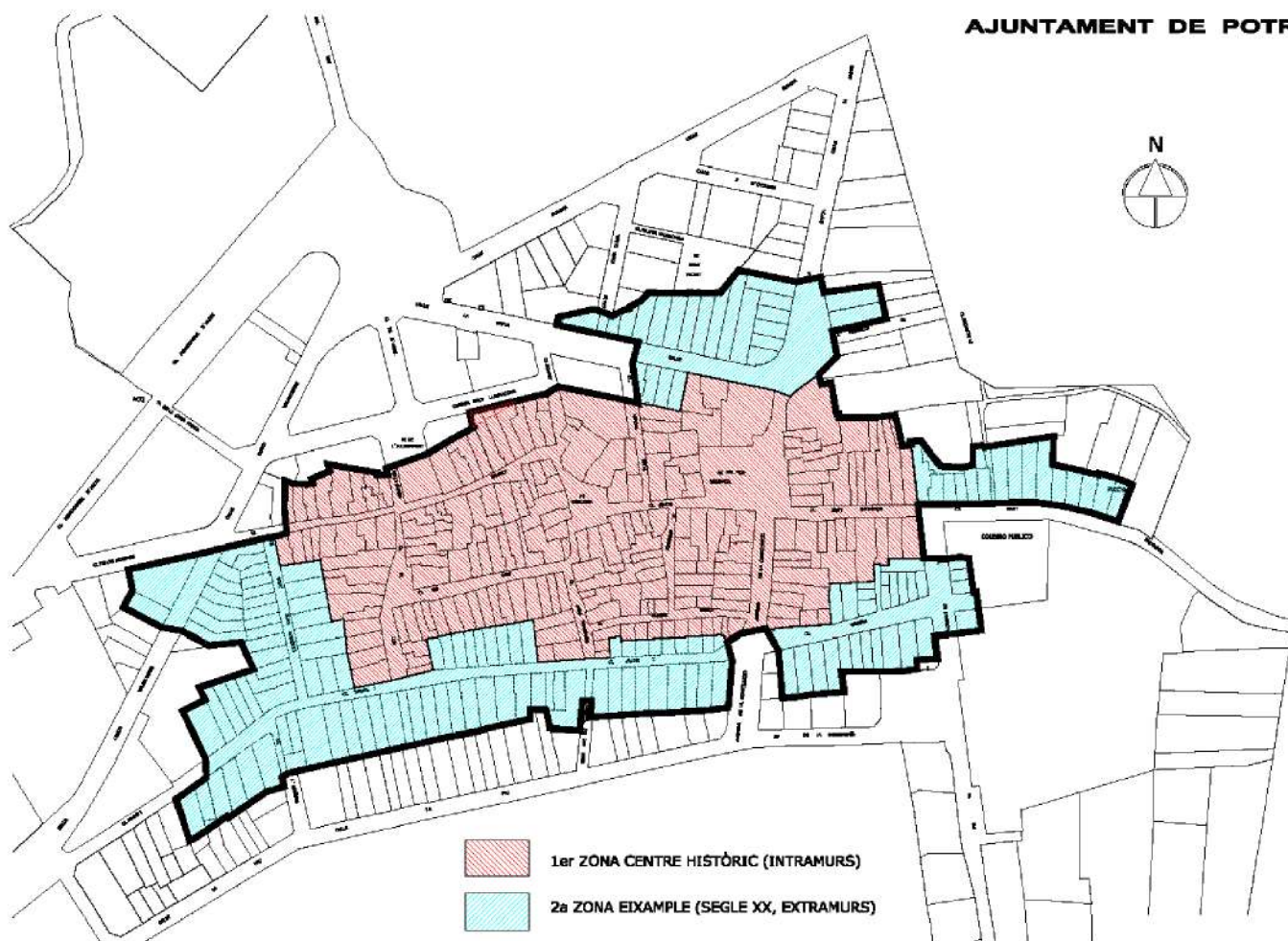
#### **DISPOSICIÓ FINAL**

La present Ordenança entrarà en vigor el dia següent de ser publicada el seu text en el Butlletí Oficial de la Província.

Modificada en Potries, 26 de maig de 2022.—L'alcaldeessa-presidenta, M<sup>a</sup> Assumpció Domínguez Medina.

Publicada en el BOP 104 de data 2 d'agost de 2022.

**AJUNTAMENT DE POTRIES**



1er ZONA CENTRE HISTÒRIC (INTRAMURS)



2a ZONA EIXAMPLE (SEGLE XX, EXTRAMURS)



ÀREA DE REHABILITACIÓ (SUP = 64.920 m<sup>2</sup>)

escala 1:2500

|          |  |          |  |          |  |
|----------|--|----------|--|----------|--|
| RAL 1000 |  |          |  | RAL 7008 |  |
| RAL 1001 |  |          |  | RAL 7009 |  |
| RAL 1002 |  | RAL 4009 |  | RAL 7010 |  |
|          |  |          |  | RAL 7011 |  |
| RAL 1004 |  |          |  | RAL 7012 |  |
| RAL 1005 |  |          |  | RAL 7013 |  |
| RAL 1006 |  |          |  | RAL 7015 |  |
| RAL 1007 |  |          |  | RAL 7016 |  |
| RAL 1011 |  |          |  | RAL 7021 |  |
| RAL 1012 |  |          |  | RAL 7022 |  |
| RAL 1013 |  |          |  | RAL 7023 |  |
| RAL 1014 |  |          |  |          |  |
| RAL 1015 |  |          |  |          |  |
|          |  |          |  | RAL 7030 |  |
| RAL 1017 |  |          |  | RAL 7032 |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 1019 |  | RAL 5014 |  | RAL 7034 |  |
| RAL 1020 |  |          |  | RAL 7035 |  |
| RAL 1021 |  |          |  | RAL 7036 |  |
| RAL 1023 |  |          |  | RAL 7037 |  |
| RAL 1024 |  |          |  | RAL 7038 |  |
| RAL 1027 |  |          |  |          |  |
| RAL 1028 |  |          |  | RAL 7040 |  |
| RAL 1032 |  |          |  | RAL 7042 |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 1034 |  |          |  | RAL 7044 |  |
| RAL 2000 |  |          |  |          |  |
|          |  |          |  | RAL 7045 |  |
|          |  |          |  | RAL 7046 |  |
| RAL 2003 |  |          |  | RAL 7047 |  |
| RAL 2004 |  |          |  |          |  |
| RAL 2008 |  |          |  | RAL 8001 |  |
| RAL 2009 |  |          |  |          |  |
| RAL 2010 |  |          |  |          |  |
| RAL 2011 |  |          |  |          |  |
| RAL 2012 |  | RAL 6010 |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
|          |  | RAL 6013 |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 3004 |  | RAL 6016 |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 3011 |  | RAL 6019 |  | RAL 8023 |  |
| RAL 3012 |  |          |  | RAL 8024 |  |
| RAL 3013 |  | RAL 6021 |  | RAL 8025 |  |
|          |  |          |  |          |  |
|          |  |          |  | RAL 9001 |  |
| RAL 3016 |  |          |  | RAL 9002 |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 3018 |  |          |  |          |  |
| RAL 3020 |  |          |  |          |  |
| RAL 3022 |  |          |  |          |  |
| RAL 3027 |  |          |  |          |  |
| RAL 3031 |  |          |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 4002 |  | RAL 7002 |  |          |  |
|          |  | RAL 7003 |  |          |  |
|          |  |          |  |          |  |
| RAL 4004 |  | RAL 7005 |  |          |  |
|          |  | RAL 7006 |  |          |  |