



## **ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS EN LAS EDIFICACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPEZO<sup>1</sup>**

La presente ordenanza será de obligado cumplimiento en todas las actuaciones de nueva planta, así como en lo correspondiente a todas las obras mayores, reformas y rehabilitaciones. Su aplicación se realiza conforme a lo establecido en el artículo 127 del plan general de ordenación urbana de planeamiento de Campezo.

### **Justificación de la redacción de la presente ordenanza**

Hasta el momento, no se ha regulado en detalle el tratamiento estético que deben recibir las fachadas, cubiertas y en general las envolventes exteriores de los edificios, que son visibles desde la vía pública, y que conforman por tanto la cara del tejido urbano y el carácter de la edificación rural.

La normativa existente hasta el momento está incluida en la normativa urbanística, tomo I, del vigente PGOU de Campezo, concretado en el capítulo 4. Condiciones estéticas:

- Artículo. 122. Definición.
- Artículo. 123. Aplicación.
- Artículo. 124. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo. 125. Fachadas.
- Artículo. 126. Tratamiento de las plantas bajas.
- Artículo. 127. Cubiertas.
- Artículo. 128. Salientes y entrantes en las fachadas.
- Artículo. 129. Salientes permitidos respecto de la alineación.
- Artículo. 130. Cornisas, Aleros y Marquesinas.
- Artículo. 131. Portales y Escaparates.
- Artículo. 132. Elementos sobresalientes del plano de fachada.
- Artículo. 133. Carpinteras.
- Artículo. 134. Persianas.
- Artículo. 135. Instalaciones en la fachada.
- Artículo. 136. Tendederos de ropa.
- Artículo. 137. Barandados, cierres de terrazas, ecétera.
- Artículo. 138. Toldos.
- Artículo. 139. Vallados.
- Artículo. 140. Protección del arbolado.

Las condiciones anteriores tienen un carácter general. Para una correcta regulación, se exige la pormenorización en las diferentes zonas del municipio, dado que las condiciones de estética no pueden ser iguales en todos sus usos y tipologías. Es por esta razón, por la que se establecen diferentes condiciones en función de los diferentes usos y tipos edificatorios.

---

<sup>1</sup> Aprobación acuerdo de pleno 12 febrero de 2024. BOTHA nº 47 de 24/04/2024



La presente ordenanza no anula las determinaciones de los artículos del PGOU citados, sino que los abarca, complementa y refuerza, de manera que será el único documento de referencia a la hora de considerar los condicionantes estéticos que debe respetar cualquier obra de construcción o instalación que actúe sobre las envolventes de la edificación. En concreto se modifican las determinaciones de los artículos 125 Fachadas, 127 Cubiertas y 128. Vallados, que quedan sustituidos por la presente ordenanza.

### **Artículo 1- Definición**

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

### **Artículo 2.- Aplicación**

La presente normativa es de aplicación a todas las actuaciones de nueva planta y a todas las obras mayores, reformas y rehabilitaciones que afecten a los elementos señalados en la misma.

En los edificios catalogados por su interés histórico y artístico la aplicación de esta ordenanza queda supeditada a los criterios de protección de los mismos en aplicación del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, los niveles de protección determinados en el capítulo 5 – Protección del Patrimonio Edificado, del tomo I, Normativa Urbanística General, del PGOU, y las determinaciones de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

### **Artículo 3. Ámbitos de aplicación**

Se establecen las condiciones de estética según las diferentes zonas de ordenación del PGOU.

#### En suelo urbano residencial:

- Áreas 1: corresponden a las zonas de edificación compacta asentamientos antiguos urbanos, excepto los cascos históricos en Santa Cruz de Campezo, Antoñana y Orbiso. Corresponde a la zona R1 del PGOU vigente.
- Áreas 2: zonas de edificación compacta en todos los núcleos, asentamientos rurales. (Zonas R2 del PGOU vigente).
- Áreas 3: zonas de edificación aislada en todos los núcleos. (Zonas R3, R4 y R5 del PGOU).

#### En suelo urbano no residencial:

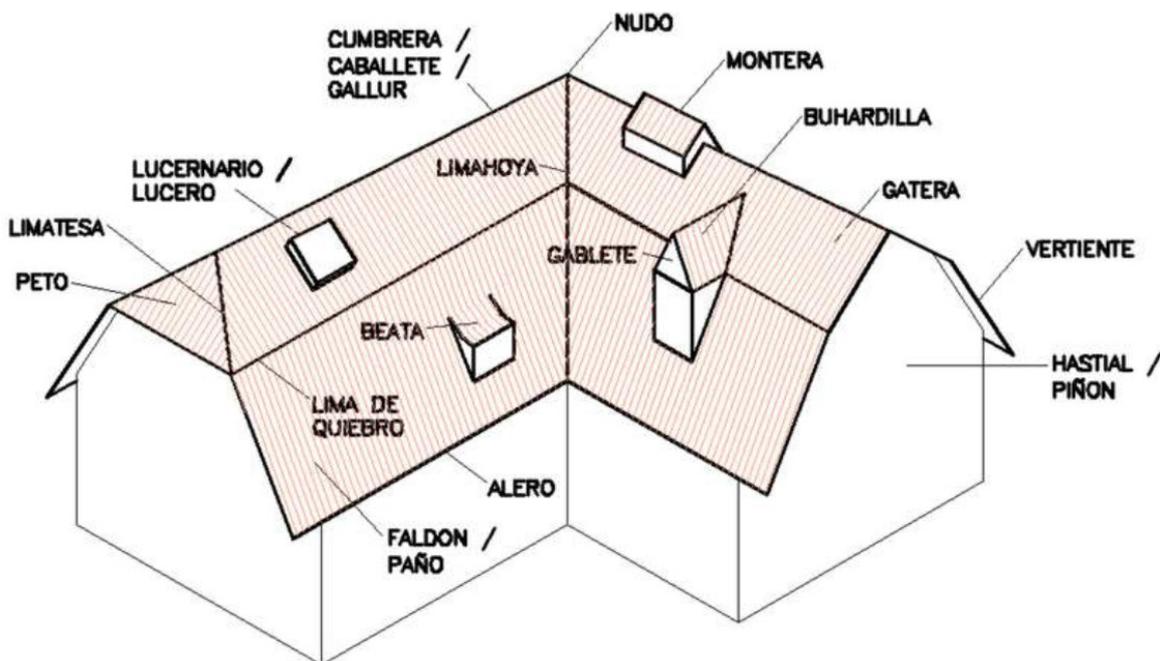
- Áreas 4: zonas de actividades económicas o de equipamiento.

#### En suelo no urbanizable:



- Áreas 5: edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable.

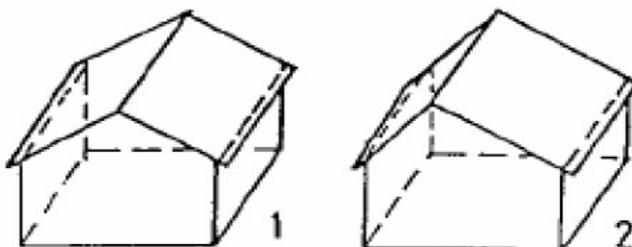
### Artículo 3. Definiciones



### Artículo 4 . Normativa de carácter particular áreas A1

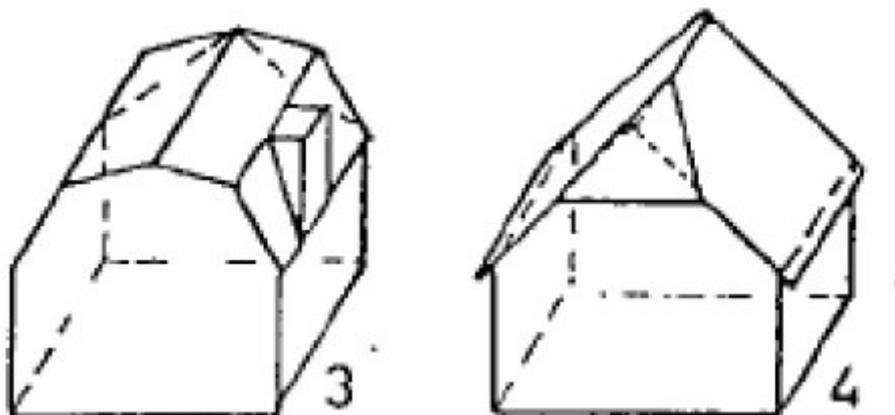
#### 4.1. Condiciones de forma.

- Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el 25 y el 40 por ciento.
- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
- En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, con alero y cumbrera paralelos a la fachada.





- Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.
- No se permiten fórmulas tipo mansarda (3), ni con cubierta con peto a la holandesa (4).



- Se permitirán las terrazas en cubierta siempre y cuando éstas no se perciban desde la calle y con las siguientes condiciones:
  - En ningún caso se interrumpirá la línea de alero como consecuencia de sacar una terraza en cubierta.
  - La superficie máxima de la terraza en cubierta será del 25 por ciento de la superficie construida de la planta en la que se ubica.
  - Las terrazas de cubierta se situarán de tal forma que no interrumpan la caída de la cubierta de teja en la medianera, dejando una anchura mínima de 1 metro.
  - En todos los casos habrá que respetar 3 metros, medidos desde el borde del alero hacia el interior de la edificación, en la perpendicular a la fachada, (en proyección horizontal), con teja.
- Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, cumplirán estas condiciones:
  - La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.
  - La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 metros medidos sobre el forjado de piso terminado.
  - Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.
  - La pendiente de su cubierta estará entre el 25 y el 35 por ciento.



- Se podrán instalar lucernarios, que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 centímetros.

#### 4.2. Condiciones de los materiales.

##### a) Fachadas:

- El acabado de las fachadas será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia. Están expresamente prohibidos los colores estridentes, las texturas brillantes. y el revestido con aplacados de piedra irregulares en imitación de mampostería.
- Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados compositivamente.
- Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.
- Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.
- Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

##### b) Cubiertas:

- El material de cobertura será de teja cerámica de colores rojizos y/o ocre.
- En edificios cuyo uso no sea residencial se podrán instalar cubiertas ligeras, que serán preferentemente con acabados imitación teja, en colores tierras o rojizos.
- En el caso de edificios de carácter dotacional se podrá emplear cualquier material acorde con el edificio a proyectar y entorno.
- Condiciones de la cubierta en los edificios residenciales deshabitados.  
En los edificios residenciales deshabitados, cuando por motivos de conservación se deba reemplazar la cubierta, excepcionalmente podrá utilizarse para ello el mismo material que se permite en las edificaciones no residenciales, en las condiciones que se establecen en el artículo anterior. Esta excepción no podrá aplicarse cuando se realizan obras de rehabilitación.
- Esa misma posibilidad podrá ser utilizada por el ayuntamiento en los casos en que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 203 de la LSU, se dicten órdenes de ejecución para reparar o reponer la cubierta de edificios residenciales no habitados.

#### Canalones y bajantes.

Es obligatoria la recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio.

El material de las partes vistas será chapa de acero, aluminio, cobre o zinc.



## **Artículo 5. Normativa de carácter particular áreas A2**

### **5.1 Condiciones de forma.**

Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el 25 y el 50 por ciento.

### **5.2 Condiciones de los materiales.**

El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.

#### **Canalones y bajantes.**

Es obligatoria la recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio.

El material de las partes vistas será chapa de acero, aluminio, cobre o zinc.

## **Artículo 6. Normativa de carácter particular áreas A3**

### **6.1 Condiciones de forma.**

- Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el 25 y el 40 por ciento, al menos en un 75 por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el 25 por ciento restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.

### **6.2 Condiciones de los materiales.**

El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.

#### **Canalones y bajantes.**

Es obligatoria la recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio.

El material de las partes vistas será chapa de acero, aluminio, cobre o zinc.

## **Artículo 7. Normativa de carácter particular áreas A4 - Suelo urbano usos distintos del residencial**

### **7.1. Condiciones de forma.**

La cubierta será de libre diseño.

### **7.2 Condiciones de los materiales.**



El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente con el uso y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.

#### Canalones y bajantes.

Es obligatoria la recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio.

El material de las partes vistas será chapa de acero, aluminio, cobre o zinc.

### **Artículo 8. Normativa de carácter particular áreas A5 - Suelo no urbanizable**

#### 8.1. Condiciones de forma.

- Su ubicación deberá responder a criterios de preservación de los valores paisajísticos, evitando los lugares dominantes.
- El proyecto de la instalación incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno, para atenuación del impacto visual que la nueva construcción pueda provocar desde el entorno cercano adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales, etcétera).

#### 8.2 Condiciones de los materiales

El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.

### **Artículo 9.- Vallados**

Tanto los solares como los terrenos que el ayuntamiento disponga, podrán voluntariamente cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura máxima de 2 metros fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

En el suelo urbano, las parcelas podrán cerrarse hasta un máximo de 200 centímetros de altura. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de hasta 80 centímetros de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de 200 centímetros. No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre.
- b) Se admiten los muros aplacados de piedra cuyo grosor sea superior a 5 centímetros, prohibiéndose expresamente el aparejo con piezas de caras no ortogonales.



c) Se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, siempre que resulten enmascarados por un seto vegetal. No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre.

d) Se exceptúan aquellos edificios aislados o explotaciones agrícolas-ganaderas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades específicas.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con estaca de madera, alambre o malla ganadera sin plastificar hasta 1,5 metros de altura máximo, únicamente cuando alberguen usos y actividades ganaderas o plantaciones a proteger, salvo en el supuesto señalado en el apartado d) de este artículo.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.** La presente ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el ayuntamiento y publicado su texto completo en el BOTHA.