

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACION DE CHUCENA

Exposición de motivos

Se redacta la presente ordenanza con el fin de conseguir la protección de las edificaciones correspondientes al caserío actual de la población en lo que a sus acabados exteriores se refiere con especial atención a fachadas, cubiertas y huecos exteriores, con sus correspondientes carpinterías y herrerías. Igualmente se pretende regular aquellos elementos que tengan vista desde la vía pública, como pueden ser elementos salientes, rótulos, toldos, cableados y aparatos para instalaciones de ventilación o aire acondicionado.

Se regulan igualmente aquellas actuaciones que también tienen incidencia en la vía pública como consecuencia de la propia situación de edificios y solares o de las actuaciones que sobre ellos se ejecuten.

Según el artículo 24.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, del 17 de diciembre, las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones que aunque no afecten directamente a la edificabilidad o al destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Estas Ordenanzas Municipales se enmarcan dentro de las previstas por la L.O.U.A. en los artículos anteriormente referidos y en todo caso, complementan lo dispuesto en las vigentes directrices urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Chucena que fueron aprobadas definitivamente el 13 de enero de 1.997.

CONTENIDO DE LA ORDENANZA

Artículo 1.- Objeto, finalidad y ámbito.

Tiene por objeto complementar la regulación efectuada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, con la finalidad de establecer los aspectos morfológicos, entre ellos los estéticos, de los paramentos o elementos exteriores de los edificios que linden con vía pública o que sean visibles desde ellas. Igualmente se regulan otros elementos ajenos a los edificios pero que de la misma manera inciden en las vías públicas de Chucena.

El ámbito de esta Ordenanza es todo el casco urbano del municipio en el momento de la entrada en vigor de la misma y de manera más concreta en las siguientes tipologías o zonas:

- Todos los suelos urbanos señalados por las vigentes Normas Subsidiarias como CLAVE 1, CLAVE 2 y CLAVE 3, así como las zonas designadas en las referidas Normas Subsidiarias como Unidad de Actuación número uno (UA-1), Unidad de Actuación número dos (UA-2), Unidad de Actuación número cinco (UA-5) y Unidad de Actuación número doce (UA-12). Igualmente afectará la Ordenanza a las edificaciones situadas en las calles Laberinto, Cruz Chiquita, Federico Garcia Lorca y calle Cooperativa sea cual sea la CLAVE que determine su regulación dentro del Suelo Urbano.

Artículo 2.- Aplicación.

Las condiciones que se establecen en esta ordenanza serán de aplicación a obras de nueva edificación o rehabilitación y al resto de las obras de cualquier naturaleza que tengan alguna incidencia en el aspecto morfológico o estético de la trama urbana de la Población.

Igualmente el Ayuntamiento procurará su aplicación sobre aquellas edificaciones que, aun existiendo en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, contradigan de manera manifiesta su contenido.

Artículo 3.- Elementos constructivos y estéticos que se regulan

3.1.- Fachadas y cubiertas.

La fachadas y las cubiertas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas de los mismos, incluidos los locales comerciales si los hubiere, por lo que se debe resolver en su totalidad en el Proyecto que se presente para la obtención de la licencia correspondiente, quedando expresamente prohibida la composición incompleta de cualquiera de los elementos de la fachada y/o cubierta.

La composición de los acabados de fachada y cubierta de los edificios se realizarán de manera que se eviten efectos discordantes con fachadas de la zona.

a) Acabados prohibidos

Se prohíbe expresamente la utilización de los acabados o utilización de elementos siguientes:

- Tejas de cualquier color, tipología o composición que no sean las cerámicas curva de tipo árabe o similar.
- Acabados de cubierta con placas o elementos de fibrocemento, zinc o chapa de cualquier material.
- Cualquier elemento realizado con pizarra u otra piedra ya sea natural o artificial. Excepto aquellos que sean de naturaleza decorativa, que en cualquier caso tendrán que ser de poca entidad y siempre deberán ser aprobados de manera previa por los Servicios Técnicos Municipales.
- Ladrillo cara vista admitiéndose sólo el denominado macizo fino prensado, en su color, colocado a hueso y en una proporción que no exceda del cuarenta por ciento de la superficie de la fachada exterior.

- Bloque de hormigón visto en cualquiera de sus variantes.
- Aplacados de cerámica o revestimientos cerámicos de cualquier tipo y a cualquier altura. Pueden utilizarse elementos de azulejería solo como parte de composición y se aplicarán exclusivamente en recercos, tiras ornamentales, etc., debiendo tratarse de azulejos decorados de tipología clásica andaluza y en cualquier caso, tendrán que ser aprobados de manera previa por los Servicios Técnicos Municipales.
- Celosías y balaustradas de cualquier tipo.
- Elementos de pavés vítreo o similar.
- Acabados de fachada con tonos estridentes o muy oscuros en cualquiera de sus elementos.
- Pinturas de fachada en colores distintos del blanco, excepto en las molduras, zócalos, jambas y cornisas, que podrán aplicarse sobre ellas colores distintos aunque siempre en tonos clásicos de Andalucía (albero, almagra...) que deberán ser en cualquier caso, aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
- Carpinterías de aluminios anodizados de color natural o metálicas de cualquier tipo, excepto las de aluminio acabadas en colores, madera oscura o verde oscuro.
- Acabados pétreos o graníticos incluso el revestimiento tipo monocapa.
- Se prohíben las persianas clásicas enrollables de cordel cuyo material sea el plástico o cualquier otro, admitiéndose solo las de lamas de madera. Sus acabados de pintura serán el de la propia madera barnizada en su color o pintadas en verde oscuro.
 Del mismo modo se prohíben las persianas enrollables de P.V.C o aluminio con cajón visto desde la vía pública, aceptándose solo las que incluyan el cajón en la parte interior de la estancia y su color y apariencia sea el color madera lacada y oscura.
 Por último, se prohíbe cualquier tipo de persiana o elemento laminado de protección de huecos exteriores tipo mallorquina, que tengan acabados de color distintos al de la madera barnizada, marrón o verde oscuro.
- Los huecos de los locales comerciales de planta baja no llegarán hasta las paredes medianeras o de límite de propiedad. A tal efecto, el tramo de fachada

entre medianería ó límite del local y hueco, deberá tener una dimensión mínima de cincuenta centímetros.

- Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de tres metros y quedarán a una distancia mínima de cincuenta centímetros de la línea medianera o de límite de propiedad. En el caso de que la parcela constituya esquina de calle, la puerta se situará a una distancia mínima de cien centímetros desde la referida esquina. En cualquier caso el hueco para el acceso al garaje deberá estar integrado en el diseño de la fachada, debiendo tener su puerta una composición y acabado mediante duelas de madera barnizadas en su color, en color marrón o verde oscuro. También se admiten otros materiales con color y textura en su acabado similar a la madera ya sea barnizada o pintada en los colores antes indicados.

- La textura del paramento de fachada será liso.

- Las jambas, mochetas, molduras o recercos en huecos, no podrán tener un realce sobre el plano de fachada superior a seis centímetros.

- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con la propia fachada, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijeras.

- Se prohíbe los antepechos opacos en balcones.

- Ninguna instalación de refrigeración acondicionamiento de aire en general podrá ubicarse en fachada o cubierta, debiéndose utilizar paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

- Ninguna instalación de antena para cualquier uso podrá ubicarse en fachada exterior del edificio o en la cubierta, debiéndose ubicar en paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

b) Acabados de obligado cumplimiento

- Los frentes de solares que presenten cara a las vías públicas del casco urbano tendrán que ser tapiados, de modo que impidan el paso y las vistas desde la calle. Dichas tapias deberán ser de bloques o de ladrillos, en ambos caso pintados en color blanco si su ubicación solo fuera provisional. En el caso de que el establecimiento del referido cerramiento fuera a tener una duración superior a seis

meses sin que se comiencen las obras, tendrá que ser enfoscado y pintado en color blanco. La altura de la tapia será aproximadamente de dos metros y no se permitirán en ella colocación de carteles de ningún tipo.

. – Los acabados de pintura de fachada serán en color blanco, excepto en las molduras, zócalos, jambas y cornisas, sobre los que podrán aplicarse colores distintos aunque siempre en tonos clásicos de Andalucía (albero, almagra...) que deberán ser en cualquier caso, aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

- Cubiertas de teja árabe de color tradicional.

- Las cerrajerías serán de acero o de hierro forjado, de dibujo sencillo, no siendo admisibles las de cualquier otro material.

- La carpintería exterior en ventanas será de madera en su color o pintadas en tonos marrones o verde oscuro, pudiendo ser también de aluminio lacado en color madera oscura o verde oscuro.

- Las puertas de acceso a las viviendas serán de madera o material de apariencia y textura similares a la madera, como es el caso de las metálicas lacadas, debiendo estar acabadas en cualquiera de los casos en apariencia de madera barnizada o en pintura de colores verde oscuro o marrón, no pudiendo contener partes de las mismas acristaladas, excepto en aquellos casos cuyo diseño forme parte de la composición de fachada y sea aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

- Los huecos de fachada para ventanas serán alargados y su proporción aproximada de alto-ancho, deberá estar incluida dentro del margen marcado por las relaciones 3/2 y 2/1. Deberá respetarse una jerarquización en el tamaño de los huecos, perdiendo importancia en altura. En cualquier caso el ancho máximo de huecos será de 160 centímetros y la separación mínima entre huecos será de 40 centímetros.

- Las canalizaciones serán ocultas para conducciones de electricidad, telefonía y desagües, debiéndose hacer la recogida de aguas procedente de lluvia en los sumideros propios de la edificación y trasladarlos mediante bajantes internos a la red de alcantarillado, no pudiéndose lanzar a la vía pública caños de agua mediante gárgolas o similares. En casos aislados y tras la oportuna justificación que siempre tendrá que ser informada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá aprobar la colocación de canaletas para recogida de aguas que deberán trasladarla, de igual manera, a los bajantes internos del edificio.

Dichas canaletas deberán ser pintadas en color gris, verde oscuro o blanco según sea la composición de la fachada y en ningún caso será de fibrocemento.

- Los pretilos de separación entre azoteas de diferentes inmuebles serán de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado de 1,80 metros de altura, si bien, al acercarse a fachada su altura se irá rebajando progresivamente hasta terminar enrasado con el pretil exterior.

- Todos los paramentos exteriores de las edificaciones tendrán que estar revestidos y pintados, no pudiendo quedar alguno de ellos con acabado de ladrillo sin revestir.

c) Mantenimiento

Tanto las fachadas como las cubiertas de los edificios tendrán que estar siempre en buen estado de mantenimiento, debiendo ser objetos de rehabilitaciones periódicas en todo lo que afecte a su estética y a su estado de seguridad para viandantes o construcciones con las que lindan.

3.2.- Rótulos

Los rótulos se regulan en las presentes ordenanzas solo como anuncio de actividades comerciales, industriales o profesionales, no autorizándose para otras actividades.

Se admiten rótulos en las fachadas de las plantas bajas de los edificios y de manera excepcional, previa justificación, podrán ser autorizados en las plantas altas, pudiéndose emplear materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada, metacrilato cristalizado o madera envejecida, con iluminación trasera si el material es perforado o con iluminación frontal mediante luminarias voladas desde fachada, no pudiendo sobresalir estas más de 25 cm desde el plano de la misma. Sus acabados deberán ser en colores no estridentes y siempre en una gama en consonancia con la tipología del caserío. Básicamente los colores serán verde oscuro, burdeos, marrón, gris y negro y deberán ser autorizados, al igual que el propio rótulo, por los Servicios Técnicos Municipales tras la presentación del correspondiente diseño. En casos excepcionales y tras la correspondiente justificación del solicitante e informe, igualmente, de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar algunos rótulos que sin ser discordantes con la tipología del entorno, tengan algún elemento, especialmente en lo que se refiere a su color que no se haya recomendado en la presente

Ordenanza, pero que constituya históricamente un diseño básico y legalizado de una marca comercial reconocida al menos a nivel provincial.

Las dimensiones del rótulo estarán en consonancia con las medidas de la fachada, no pudiendo tener una altura superior a sesenta centímetros y su longitud máxima estará limitada por el condicionante de que su distancia a los límites de la propia fachada no será inferior a cincuenta centímetros. Quedan expresamente prohibidos los materiales plásticos excepto los de metacrilato cristalizado y los rótulos luminosos, así como, las iluminaciones de neón o similares.

Se permiten rótulos en banderolas de los materiales anteriormente permitidos que no sobresalgan de la acera y cuyo vuelo máximo no será superior a sesenta centímetros. La superficie de dicho rótulo no será superior a 0,50 metros cuadrados, permitiéndose un solo rótulo por cada local. Los rótulos de planta baja en su parte inferior tendrán una altura mínima de 2,60 metros, debiendo respetar asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Se permitirán en las vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios en ruina, deshabitados, incluso en el caso, de que tengan en tramitación o concedida licencia para su derribo.

3.3.- Toldos

Con carácter general y exceptuando los inmuebles con uso comercial, queda prohibida la ubicación de toldos en fachadas exteriores de viviendas o cualquier otro uso y en la vía pública, si bien, de manera excepcional, podrán ser autorizados por el Ayuntamiento en el caso de terrazas vinculadas a locales comerciales. En este supuesto, se prohíben de tipo fijo, debiendo quedar desmontado en las fechas del año en las que su propietario no tenga licencia de ocupación de la vía pública. Deberán instalarse por dentro del bordillo de la acera un mínimo de cincuenta centímetros, respetando además el arbolado existente o

previsible, y quedando el punto más bajo del toldo a una altura de 2,20 sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso evitando los tonos estridentes, y tendrán que ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales.

En los locales comerciales el Ayuntamiento podrá autorizar toldos enrollables, tras informe previo de los Servicios Técnicos Municipales. Dichos toldos no podrán ocupar parte de la vertical de las calzadas y su diseño y colores no podrán ser discordantes con la tipología de su entorno, no pudiéndose ubicar igualmente en lugares donde puedan ocasionar peligro de accidente.

3.4.- Cableados

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachadas, debiéndose prever conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

Se prohíbe la situación de cajas de contadores de suministro eléctricos en fachadas, en caso de edificios plurifamiliares de más de dos viviendas. En edificios unifamiliares o bifamiliares se permitirá siempre que no presente un resalto superior a seis centímetros.

Con independencia de lo anterior, se admitirán cajas de contadores de suministros eléctricos en fachadas, en el caso de edificios de viviendas plurifamiliares que estén divididos en régimen de propiedad horizontal y su tipología sea la de vivienda adosada y con una fachada mínima de cinco metros. En este caso cada contador estará situado en la fachada de la vivienda a la que pertenece.

Artículo 4.- Regulación de elementos auxiliares de obras que afecten a vías públicas. Daños producidos.

Todo propietario que ejecute (promueva) una obra de la naturaleza que sea, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales, para ello está establecida una fianza mínima de seiscientos euros para responder de los posibles daños que pudieran quedar como consecuencia de la obra, estableciéndose desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza que la dicha cantidad de garantía podrá incrementarse en los casos en los que los Servicios

Técnicos Municipales estimen que el riesgo de daños es manifiestamente superior, pasando a ser el importe de dicha garantía el correspondiente a la valoración que dichos Servicios Técnicos realicen.

Del mismo modo y con el fin de la protección de vías públicas y mobiliario urbano, cuando la obra a realizar pueda provocar daños de especial consideración en esos espacios y elementos, el promotor/propietario presentará en documento escrito una propuesta de medidas de protección, que podrán ser modificadas por los Servicios Técnicos Municipales y en todo caso aprobadas por el Ayuntamiento.

Se incide además en los siguientes apartados:

4.1.-Obras que afecten a servicios públicos

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros e indicar al propietario/promotor las medidas que de manera particular igualmente tendrá que tomar.

4.2.-Acopios de escombros y materiales

Los escombros y acopios de materiales no podrán apilarse en la vía pública, admitiéndose solo en cubas y de ninguna manera entorpeciendo la circulación de vehículos o viandantes.

4.3.-Obras de conservación de edificios

a) Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

b) Los propietarios de cualquier clase de edificación están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

4.4.- Andamios y material auxiliar

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente, y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

El andamiaje que ocupe vía pública se ubicará en la misma el tiempo imprescindible para la ejecución de los trabajos, debiendo ser retirados dicho andamiaje en el momento de la finalización de la unidad de obra para los que fueron instalados. Igualmente, deben ser retirados en el caso de paralización de obra por un espacio superior a 30 días naturales cualquiera que sea su motivación.

4.5.- Construcciones provisionales.

a) En el interior de los solares donde se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeñas casetas de obras de una planta, dentro de las alineaciones del solar, cuyos destinos serán los de vigilancia o depósito de materiales o elementos para la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.

b) Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

4.6.- Derribos

a) Cuando se vaya a proceder a un derribo y previa licencia municipal, el Ayuntamiento podrá fijar la hora y el plazo en el que se tendrán que realizar los derribos, con objeto de evitar riesgos o molestias.

b) En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicar en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas si debe adoptarse alguna protección especial.

4.7.- Vallados de obra

a) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá que colocarse una valla de protección de al menos dos metros de altura, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situadas a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial de fachada. En todo caso, deberá quedar remetida de bordillo, al menos un metro, para permitir el paso de peatones, aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto.

b) Cuando por circunstancias especiales no sean aconsejables la aplicación de dichas normas, los Servicios Técnicos Municipales fijarán las características de la valla, pudiendo ordenar la desaparición total en el momento en el que terminen los trabajos indispensables, para permitir el cerramiento de planta baja, continuando las obras en plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas garantías para la circulación en la vía pública.

c) La instalación de vallas se entiende con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en el que trascurra un mes sin que comiencen las obras o estén interrumpidas las mismas por el mismo espacio de tiempo, se tendrá que proteger la obra y suprimirse la valla para dejar libre la acera al tránsito público.

d) En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala 1:100, donde aparecerá dibujada la acera y propuesta de vallado, debiendo ser informada por los servicios técnicos municipales.

Artículo 5.- Disposición Transitoria única. Régimen de aplicación.

Las prescripciones de esta Ordenanza aprobada por el órgano competente serán de aplicación a las nuevas edificaciones que se construyan o implanten a partir de la entrada en vigor, que se producirá según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de

Régimen Local una vez haya sido publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de texto legal citado.

No será de aplicación preceptiva esta Ordenanza:

- a) A los edificios que tuvieran Licencia Municipal de Edificación con fecha anterior a la de entrada en vigor de esta Ordenanza.
- b) A los proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por Colegios Profesionales en la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza, teniendo un plazo máximo de quince días para la presentación de los mismos en el Registro General del Ayuntamiento de Chucena y que obtengan la preceptiva Licencia Municipal.