

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BENAOJÁN

Anuncio

Habiendo transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo provisional de aprobación de la Ordenanza General Reguladora sobre “Solares, Seguridad y Decoro de Edificios y Construcciones, Cuerpos y Elementos Salientes, Revestimientos de Fachadas y Condiciones Estéticas, Publicidad en los Edificios y Aprovechamiento de Espacio Bajo Cubierta”, aprobada por el Pleno de la Corporación, con fecha 26 de enero de 2017, y no habiéndose formulando reclamación alguna, quedan elevados a definitivos, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDENANZA SOBRE SOLARES, SEGURIDAD Y DECORO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES, CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES, REVESTIMIENTOS DE FACHADAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS, PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS Y APROVECHAMIENTO DE ESPACIO BAJO CUBIERTA

1. Seguridad y decoro público de solares y edificios existentes

1.1. SOLARES

Los propietarios de solares no edificados deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se dé comienzo a las obras.

Excepcionalmente, en las zonas exteriores al ámbito definido como Núcleo Tradicional (NT), se permitirá la sustitución de la tapia de obra por malla metálica o análoga de 2,00 m de altura.

El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

1.2. EDIFICACIONES

Los propietarios de edificaciones, deberán mantener en correctas condiciones todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios, estando obligados a:

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos, tales como rótulos o carteles.
- d) No se permitirá, en ningún caso, la instalación de una edificación prefabricada de madera o metálica, dentro de la delimitación.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Se concederá un plazo de seis meses, a contar desde la aprobación de la presente ordenanza, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo. En su caso, el Ayuntamiento podrá realizar las obras a cargo del propietario de la forma que legalmente establezca.

2. Condicionantes estéticos de los edificios

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento, para las actuaciones comprendidas dentro del ámbito delimitado en la documentación gráfica el borrador de la aprobación inicial del PGOU como Núcleo Tradicional (NT), podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
- c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
- d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Las edificaciones existentes dentro del ámbito del núcleo tradicional, deberán ser renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción solo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

Cómo norma general y para las actuaciones comprendidas dentro del ámbito delimitado en la documentación gráfica el borrador de la aprobación inicial del PGOU como Núcleo Tradicional (NT), se deberán seguir las siguientes pautas:

2.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

- a) Se seguirán las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional según los modelos de uno, dos o tres huecos por planta, debiendo coincidir, de forma general, sus ejes de simetría en la vertical. Se seguirán en todo momento las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional del municipio.

- b) La proporción de los huecos será siempre vertical (salvo en semisótanos y garajes), la distancia a la medianera o esquina más próxima será superior a 60 cm, excepto las puertas en planta baja que será de al menos de 50 cm. La superficie de los huecos en fachada principal no superará la cuarta parte de esta. Los huecos se alinearán horizontalmente según el dintel y verticalmente según el eje de simetría del hueco. Su altura máxima será de 2,50 m y su anchura máxima de 1,20 m, salvo las puertas de garaje que no serán superiores a 3,00 m, y las de acceso al edificio a 1.40 m. Los huecos de exposición en locales comerciales no constituirán ninguna excepción.
- c) En obras de reforma y adecuación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de esta en relación con toda la fachada.
- d) Del plano de la fachada no podrán salir y volar más que los balcones y cierros tradicionales. Se prohíben expresamente las terrazas entrantes y cualquier retranqueo en el plano de fachada. Las tapias y cerramientos que oculten patios y espacios libres interiores tendrán tratamiento de fachadas y una altura mínima de 3,50 m.
- f) Se dispondrán canalones a la manera tradicional en las cubiertas que vierten a espacios públicos y bajantes hasta la rasante del viario, de acero o fundición, al menos hasta 2 m de altura.
- g) Para grandes fachadas (caso de parcela existente o laterales de parcelas en esquina), además del escalonamiento preceptivo por la diferencia de cotas, si la hubiera, se deberá manifestar en la composición un despiece que haga referencia a la parcelación tradicional recogida en estas normas.

2.2. REVESTIMIENTOS DE FACHADA Y CONDICIONES ESTÉTICAS

- a) Las fachadas deberán estar forzosamente enfoscadas con texturas lisa y pintadas en blanco. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, el hormigón visto, los revestimientos plásticos o cerámicos y los aplacados tanto naturales como artificiales.
- b) Se podrán resaltar los recercados de huecos y cornisas en colores tradicionales (ocre, gris, almagra o albero). Se prohíben expresamente todos los demás.
- c) Podrán existir zócalos de 80 cm de altura media, y nunca mayor de 1,50 m, y podrán distinguirse con otro color (beige, ocre, gris) u otro tratamiento, como enfoscado simple o a la tirolesa, ladrillo tosco o pieza vista de barro con acabado mate, piedra del lugar, piedra arenisca, siempre que no se utilicen acabados con brillo y biselados.
- d) La carpintería será de madera, pintada o lacada en blanco, verde, azul o marrón. Se podrá sustituir por aluminio o plástico siempre que ofrezca el mismo aspecto tanto en secciones como en acabado. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color. Se prohíbe la madera barnizada en su color, por no ser un tratamiento tradicional de la misma, únicamente se admite el barnizado oscuro en los portones de entrada. Las puertas de garaje y de acceso a los edificios serán forzosamente de madera o forja.
- e) Los huecos se oscurecerán preferentemente con contraventanas interiores o persianas exteriores de librillo. Se prohíbe expresamente el tambor visto de las persianas.
- f) Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde exclusivamente. Se prohíbe expresamente las de aluminio. Serán de diseño tradicional, de barrotes verticales y pletinas horizontales.

En los espacios fuera de esta delimitación del Núcleo Tradicional se estará a lo especificado en el borrador de la aprobación inicial del PGOU.

2.3. MEDIANERAS Y FACHADAS INTERIORES

Las medianeras y las fachadas interiores se tratarán, en todo, igual que las exteriores, aún cuando, caso de algunas medianeras, vayan a quedar algún día ocultas.

2.3. CUBIERTAS

Se deberán de cumplir las siguientes pautas:

DISEÑO Y COMPOSICIÓN

- a) Las cubiertas inclinadas, contarán con una pendiente que oscilará entre un 30 % y un 40 % no debiendo sobrepasar una altura superior a 3 metros medidos desde la horizontal trazada desde la cara superior de forjado de techo de la última planta o si este no existiera, desde la línea inferior de cornisa.
La cornisa de las fachadas exteriores (tanto la fachada a vial como la fachada a patio trasero) deberá coincidir con la cara superior del forjado de techo de la última planta en caso de existir.
- b) No se permitirán otras construcciones ni estructuras ligeras sobre la cubierta a excepción de los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, chimeneas, velas, antenas, etc.
- c) Se permiten las cubiertas planas visitables retranqueadas desde cualquier alineación de fachada exterior un mínimo de 3,50 m, medidos en horizontal, de manera que no sea visible desde la calle, ni desde ella se vean los posibles tendedores.
- d) Se prohíbe expresamente los castilletes de acceso a la cubierta en fachada salvo que queden ocultos bajo la cubierta inclinada.
- e) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura.
- f) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 metros.
- g) No se permitirán huecos cenitales ni a fachada principal de ventilación e iluminación, debiendo conseguir la iluminación y ventilación siempre a fachadas interiores.

MATERIALES Y ACABADOS

- a) En las cubiertas inclinadas el material de cubrición será siempre la teja curva tradicional de cerámica, ésta será vieja o envejecida, presentando textura y color similar a las de las cubiertas originales de teja curva del Conjunto. Sé prohíben el resto de tipos de tejas del mercado así como la pizarra, chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada, etc...
- b) El resto de los elementos o cuerpos de fábrica integrantes de la cubierta, tendrán los mismos materiales y acabados de las fachadas exteriores.
- c) Se prohíbe expresamente la utilización de placas de fibrocemento o metálicas, así como de telas asfálticas en su color negro o las protegidas acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- d) En las construcciones auxiliares anexas a la edificación principal tales como pérgolas, monteras y demás sistemas de cubrición de patios, se permitirá la utilización de otro tipo de cubiertas como lucernarios de vidrio o policarbonato, cubiertas de chapa metálica lacadas en colores ocre o terrizos, siempre que se justifique que no son visibles desde la vía pública.
- e) En las cubiertas planas se permitirán acabados en materiales mayoritariamente de tonos ocre o rojizos.
- f) Fuera del ámbito definido y salvo regulación diferente en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas, las cubiertas, en general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones de uso distinto al residencial, otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integren en el entorno, admitiéndose cubiertas metálicas, cubiertas translúcidas y paneles tipo sándwich o similares.
- g) Dada la eminente vocación industrial del municipio, en el ámbito definido como zona industrial en el PGOU, se permitirán cubiertas metálicas lacadas en colores ocre o terrizos.

Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta y en las obras de reforma que afecten a la fachada y/o cubiertas se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

2.4. APROVECHAMIENTOS DE ESPACIO BAJO CUBIERTA

Se permitirán el aprovechamiento del bajo la cubierta por encima de la última planta permitida por el planeamiento como espacio habitable siempre que esté vinculado a la propiedad situada en la planta inferior y con las limitaciones volumétricas del apartado anterior. Dichos espacios, igualmente, podrán destinarse para ubicar salas técnicas, salas de maquinaria y demás instalaciones del edificio, que deberán siempre camuflarse bajo dicha cubierta.

Se concederá un plazo de 2 años, a contar desde la aprobación de la presente ordenanza, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la misma, si no se contempla otro periodo específico. En su caso el Ayuntamiento podrá realizar obras a cargo del propietario de la forma que legalmente se establezca.

2.5. CUERPOS SALIENTES

Son partes habitables de la edificación, cerradas o abiertas, que sobrepasan la alineación de la fachada. Se entenderán como cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, tales como balcones y análogos. Los cuerpos salientes cerrados son aquellos no incluidos anteriormente.

De forma genérica quedan prohibidos todo tipo de cuerpos salientes cerrados en las ordenanzas alineadas a vial.

A efectos de edificabilidad:

- a) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie construida.
- b) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50 % a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie construida.
- c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos de ocupación máxima de parcela.

El cuerpo saliente abierto deberá retranquearse al menos 0,80 m de la medianería.

Ningún cuerpo saliente se podrá disponer a una altura inferior de 3,50 m sobre el nivel de la acera o calzada.

Solo se permitirán cuerpos salientes en los viales cuyo ancho total, incluido aceras, supere 5,00 m.

El máximo vuelo del cuerpo saliente con respecto a la alineación de fachada, para todos los casos y ordenanzas, no deberá ser superior a los 40 centímetros.

2.6. ELEMENTOS SALIENTES

Son aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma.

Se atenderán a lo siguiente:

- a) Los elementos salientes, tales como cornisas y marquesinas, podrán disponerse a una altura superior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera o calzada, y que su vuelo máximo no rebase los 25 cm. Los aleros de tejado podrán tener un vuelo máximo de 35 cm.
- b) Los elementos salientes, tales como bajantes, canalones, etc., podrán situarse en fachada con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 10 cm. En edificios alineados a vial, en planta baja, se limita el saliente a 5 cm.
- c) Los elementos salientes, tales como molduras, imposta, zócalos, etc. podrán disponerse en el plano de fachada con un máximo de 5 cm.

- d) No se permitirá en ningún caso los elementos de evacuación de pluviales, tales como gárgolas o similares. Los bajantes de canalones que viertan al vial público no podrán hacerlo por encima de los 15 cm de altura.
- e) Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar completamente ocultos a vista desde el vial público, permitiendo su instalación en patios interiores, terrazas y espacios bajo cubierta destinados para tal uso.
- f) Los buzones de correspondencia deberán quedar empotrados en la fachada, no permitiéndose en ningún caso su situación adosada a esta.

2.7. TOLDOS

Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

2.8. REGULACIÓN SOBRE LA PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse compositivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y con un vuelo inferior a 0,50. En calles sin acera o con aceras de ancho inferior a 0,75 m, su saliente no superará los 0,15 m.

Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Se prohíbe los anuncios o rótulos adosados a barandas o balcones.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquéllos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.

En bienes declarados o incoados como de interés cultural o en sus entornos, la instalación de cualquier tipo de publicidad debe comunicarse previamente a la administración competente en materia de patrimonio histórico.

2.9. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

No podrán sobresalir de la alineación a vial.

Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

2.10. ELEMENTOS SUPERPUESTOS DE FACHADA

Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios. Las antenas de pequeñas dimensiones utilizadas en el servicio de telefonía móvil podrán sobresalir un máximo de 30 cm siempre que quede justificada su necesidad en el proyecto técnico.

Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.



Contra el acuerdo definitivo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses contados a partir de la siguiente al de la publicación del presente edicto que contiene el texto íntegro de la modificación.

Benaolán, 21 de febrero de 2022.

La Alcaldesa, firmado: Isabel Soraya García Mesa.

573/2022