

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DE ESCACENA DEL CAMPO

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 pretenden 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 también aquellas actuaciones que tienen incidencia en la vía pública como consecuencia de la propia situación de los 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, de 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 en la L.O.U.A., en los artículos anteriormente referidos y, en todo caso, complementan lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Escacena del Campo.

Contenido de la Ordenanza

Artículo 1.- Objeto, finalidad y ámbito.

Tiene por objeto complementar la regulación efectuada por las Normas Subsidiarias del municipio, con la finalidad de establecer los aspectos morfológicos, entre ellos los estéticos, de los paramentos o elementos exteriores de los edificios que lindan con la 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 Escacena del Campo.

El ámbito de esta Ordenanza es todo el casco urbano del municipio en el momento de la entrada en vigor de la misma.

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 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, aún 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.

Las fachadas y 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 los elementos siguientes:

*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. También el Ayuntamiento podrá aprobar la colocación de ladrillo taco, en color claro, sólo para zócalos y mochetas y previa presentación de diseño e informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

*Bloque de hormigón visto en cualquiera de sus variantes.

*Aplacados de cerámica o revestimientos cerámicos de cualquier otro tipo y a cualquier altura. Pueden utilizarse elementos de azulejería sólo 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 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, salvo en color blanco.

*Se prohíben las persianas clásicas enrollables de cordel cuyo material sea el plástico o cualquier otro que no sea el de lamas de madera, salvo que sus acabados de pintura sean 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 en cualquiera de sus tipos.

*Por último, se prohíbe cualquier tipo de persiana o elemento laminado de protección de huecos exteriores tipo mallorquina o similar, que tengan acabados de color distintos al de la madera barnizada, marrón o verde oscuro.

*Los huecos exteriores 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 medianera o límite del local y hueco, deberá tener una dimensión mínima de cincuenta centímetros.

* El hueco para el acceso al garaje deberá estar integrado en el diseño de la fachada, debiendo tener su puerta una composición y acabado de madera barnizadas en su color, o en colores marrón o verde oscuro. También se admiten otros materiales con color y textura en su acabado similar a la madera ya 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 relacionándose con la propia fachada, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos o de fuelle o tijeras.

*Se prohíben los antepechos opacos en los balcones.

*Ninguna instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire en general podrá ubicarse en fachada. Para su ubicación en la cubierta, deberán utilizarse paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

*Ninguna instalación de antena para cualquier uso podrá ubicarse en la fachada exterior del edificio. En la cubierta se ubicarán 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 casos pintados de color blanco si su ubicación sólo 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 de dos metros y no se permitirán en ella la 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, 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 colores que lo asimilen a la 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 pintura en colores verde oscuro o marrón oscuro, 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 a medida que se sitúen a mayor altura. En cualquier caso, el ancho máximo 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 enfoscada y pintada de 1,80 metros de altura, si bien, al acercarse a fachada de su altura se irá rebajando progresivamente con una pendiente aproximada del 30% hasta terminar enrasado con el pretil exterior.

*Todos los paramentos exteriores de las edificaciones tendrán que estar revestidos y pintados, no pudiendo quedar ninguno 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 objeto de rehabilitaciones periódicas en todo lo que afecta a su estética y a su estado de seguridad para viandantes o construcciones con las que linden.

3.2. RÓTULOS.

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

Se admiten rótulos en las fachadas de las plantas bajas de edificios y de manera excepcional, podrán ser autorizados en 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 pudiéndose sobresalir éstas más de 30 centímetros desde el plano de la misma. No podrán, en ningún caso, sobresalir de la línea de acerado. 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 las banderolas de los materiales anteriormente permitidos que no sobresalgan de la acera y cuyo vuelo máximo no sea 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 las vallas de cerramiento de solares en construcción y sólo mientras dure dicha 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, si bien podrán ser autorizados por el Ayuntamiento, de manera excepcional, 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 con un mínimo de cuarenta centímetros, respetando además el arbolado existente o previsible a corto plazo 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 y claro, 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 sobresalir de la vertical trazada por la parte interior del bordillo de la acera y su diseño y colores no podrán ser discordantes con la tipología de su entorno, no pudiéndose colocar, igualmente, en lugares donde puedan ocasionar peligro de accidentes.

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 se establece, a la entrada en vigor de esta Ordenanza, una FIANZA MÍNIMA de 300 euros para OBRA MAYOR y 100 euros para OBRA MENOR, para poder responder de los posibles daños que pudieran quedar como consecuencia de la obra, estableciéndose que la cantidad se podrá incrementar en el caso que estimen los Servicios Técnicos Municipales que

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

4.1 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios públicos de carácter general, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, debiendo estas tomar las medidas oportunas en evitación de los 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 sólo 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 medianeras 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 elementos 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 la vía pública se ubicará en la misma el tiempo imprescindible para la ejecución de los trabajos, debiendo ser retirados en el momento de la finalización de la unidad de obra para los que fueron instalados. Igualmente deberán ser retirados en caso de paralización de la obra por un espacio superior a treinta 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 sean los de vigilancia o depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiera especificado el emplazamiento y características de estas últimas.
- b) Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de caducidad o anulación de la licencia..

4.6. DERRIBOS

- a) Cuando se vaya a proceder a un derribo y previa licencia municipal, el Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en el que se tendrán que realizar los derribos, con el 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 de forma fehaciente a los colindantes de la finca si debe adoptarse alguna protección especial.
- c) Es de obligado cumplimiento para proceder a un derribo la presentación de un PROYECTO DE DERRIBO en las dependencias municipales, tal y como exige el código técnico de las edificaciones.

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. Deberá quedar remetida del bordillo de la acera, al menos ochenta centímetros, para permitir el paso de peatones, aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto si fuera necesario.
- b) Cuando por circunstancias especiales no sean aconsejables la aplicación de dichas normas, los Servicios Técnicos Municipales fijarán las características de la valla.
- c) La instalación de vallas se entiende con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, en el momento que transcurran **dos meses** sin que comiencen las obras o estén interrumpidas las mismas por idéntico 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 obra 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.

4.8. INFRACCIONES Y SANCIONES A LAS OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS.

Las infracciones cometidas contra los preceptos contenidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza serán sancionados mediante multas con periodicidad mínima de diez días, según el siguiente intervalo: 30, 50, 70...euros.

Las sanciones serán impuestas sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar, según la legislación vigente.

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 del texto legal citado.

No será de aplicación preceptiva esta Ordenanza:

1. A los edificios que tuvieran Licencia Municipal de Edificación con fecha anterior a la de entrada en vigor de esta Ordenanza.

2. A los proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los 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 Escacena del Campo y que obtengan la preceptiva Licencia Municipal.

Escacena del Campo a 17de marzo de 2008