

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS EDIFICIOS DE INTRAMUROS (CASCO HISTÓRICO)

Índice de contenido

Exposición de motivos

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Fachadas

Artículo 3. Cubiertas

Artículo 4. Aleros y Balcones

Artículo 5. Rótulos Comerciales

Artículo 6. Toldos

Artículo 7. Rótulos comerciales en los espacios públicos

Artículo 8. Solares dentro de núcleos urbanos

Artículo 9. Edificios deshabitados y/o en ruina constructiva

Artículo 10. Condiciones especiales en casco histórico y otros edificios patrimoniales

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN FINAL

Exposición de motivos

Se redacta la presente ordenanza como impulso para mejorar y conseguir un marco adecuado a la protección de la zona de Intramuros de Hornachuelos, preservando un entorno único enclavado en una topografía singular que configura el asiento calizo sobre el que se sustenta, con un atractivo especial en la comarca, con una serie de parámetros comunes a las edificaciones, cuyo resultado es la imagen final del municipio que se pretende potenciar con esta Ordenanza.

El municipio en cuestión alberga una historia que data desde la prehistoria, siendo conocido la existencia de asentamientos prehistóricos, se han encontrado restos de numerosas villas romanas que indican una fuerte implantación rural. En época musulmana, fue cuando se identificó por primera vez a Hornachuelos como pueblo, Furnuyulush. Tras el paso de la cultura árabe, la cual quedó impregnada y hoy persiste en el casco histórico, fue conquistada por los cristianos. Hoy en día, el paso de las diferentes culturas convive en su estructura urbanística.

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, no definitorias directamente de la edificabilidad y el 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".

Según lo anterior, esta Ordenanza Municipal se enmarca dentro de las previstas por la L.O.U.A. citada. En todo caso siguen vigentes El Plan General de Ordenación Urbana Adaptación Parcial NN.SS. de Hornachuelos, aprobadas definitivamente con fecha 6 de octubre de 2.011. La presente Ordenanza complementa dichas Normas Urbanísticas, nunca sustituyendo ninguno de sus artículos.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de la presente ordenanza se redacta para regular las condiciones estéticas de los edificios del Casco Histórico de Hornachuelos (Área Intramuros).

Artículo 2. Fachadas

La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes. No obstante, es de obligado cumplimiento las alturas que marcan las Normas Subsidiarias.

Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y huecos tendrá una dimensión mínima de 50 centímetros.

Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

- Orden modular y simetría de fachada
- Composición de conjunto con huecos de proporción vertical
- Predominio del macizo sobre el hueco.
- Cerrajería de líneas sobrias.
- Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en color blanco o tradicionales de la zona, con aspecto y textura acorde al entorno, utilizando el color para acusar elementos decorativos, zócalos, impostas y cornisas. Los zócalos serán preferentemente enfoscados y pintados, permitiéndose el empleo de aplacados de piedra natural.
- Los huecos adintelados.

La utilización de materiales en fachada distintos de los mencionados, deberá ser previamente autorizada por la administración municipal mediante resolución expresa.

Las tapas de los contadores de agua y electricidad deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de esta.

En todas las edificaciones en esquina, el propietario tiene la obligación de autorizar la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

La carpintería exterior se realizará con materiales que no alteren la imagen tradicional, prohibiéndose aquellos con acabado brillante o efecto espejo.

Las persianas deberán tener el mismo acabado de la carpintería exterior de la vivienda. Se autoriza la colocación de contraventanas exteriores, persianas enrollables y persianas integradas en la carpintería debiendo terminarse todas ellas en colores madera en tonos oscuros, imitación madera en tonos oscuros o marrón oscuro, todos con acabados mate.

Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3 metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de 50 centímetros de la línea medianera, o en su caso de 1 metro de esquina de la parcela.

Las edificaciones se terminarán con materiales tradicionales en color y textura. Es por lo que el color blanco será el predominante. No obstante, quedan excluidas de dicha afirmación los edificios que debido a su historia tuvieran fachadas de otro color.

Quedan expresamente prohibidos:

- El bloque de hormigón visto
- Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse azulejos será como parte de la composición del zócalo, recercos, ornamentos, etc.
- Se prohíben expresamente el alicatado, terrazo, el gres y la piedra pulida.

En el caso de utilizar pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, es decir, color blanco en general.

La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa ó similares.

El empleo de la piedra se limitará a portadas, zócalos y pilastras, no constituyendo por sí solo tratamiento único de fachada y siempre acabado sin pulir.

Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición. Los colores recomendados serán los tradicionales de la zona casco.

El zócalo sobresaldrá 60 milímetros como máximo con respecto al plano de fachada. La altura máxima de los zocalos será de 1,20 m medido en el punto medio de los escalonamientos necesarios a realizar de forma que su altura mínima será de 0,6 metros.

Los aparatos de aire acondicionado, siempre y cuando sea posible, serán colocados en los patios interiores de los edificios. Cuando ésto no fuera posible y sean visibles desde la vía pública, podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

Artículo 3. Cubiertas

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones:

- Los pretilas de separación entre azoteas de diferentes inmuebles serán de 1,8 metros de altura.
- En las cubiertas y remates superiores de fachada, se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, integrándose en el entorno.
- Se empleará teja cerámica curva para las cubiertas de faldones inclinados al menos en el 60% de la misma, disponiéndose paralela a fachada, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento. La resolución de tejados y azoteas se ajustarán a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (cubiertas de fibrocemento, chapa...)
- Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados. Los bajantes no se recomiendan vistos, en caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas

bajas. Se prohíben las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Las instalaciones de chapas, uralitas, etc... anteriores a la entrada en vigor de la presente Ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en las mismas deberán adaptarse a la presente ordenanza en el plazo mas breve posible. No obstante, la concesión de licencias a cualquier vivienda que incumpla estas condiciones estará condicionada a su adecuación al presente artículo.

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que evite un impacto visual debiendo quedar integrada en la construcción y contar con la aprobación municipal.

En cuanto a las antenas de televisión se instalará un mástil para la colocación de las antenas de televisión (por vivienda o conjunto de estas), por lo que serán instalaciones comunitarias, prohibiéndose la colocación de estos sobre balcones o fachadas, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

Las edificaciones disconformes con el presente artículo se deberán adecuar al mismo de manera previa a la concesión de cualquier tipo de licencia obra por reforma u obra nueva, cuando así se solicite.

Artículo 4. Aleros y Balcones

Los vuelos máximos permitidos serán de 20 cm; admitiéndose balcón volado cuando no sobresalga mas de 35 cm de la línea de fachada y su frente no sobrepasará el ancho del hueco más el vuelo hacia ambos lados.

La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 50 centímetros.

Quedan prohibidas:

Marquesinas en forma de pequeños tejados

Antepechos opacos en balcones

Artículo 5. Rótulos Comerciales

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a 50 centímetros.

Artículo 6. Toldos

Se prohíben de tipo fijo y de colores brillantes. Los colores serán acordes con el entorno en el que se encuentra.

Artículo 7. Rótulos/ Vallas comerciales en los espacios públicos

Se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

Artículo 8. Solares

Los solares en los que no se prevea la construcción inmediata deberán estar vallados en su perímetro. Igualmente, deberán tener un mantenimiento periódico para evitar plagas, incendios, etc.

Se realizarán mediante un tratamiento opaco de muro enfoscado y pintado en blanco con una altura mínima de 1,8 metros y máxima de 2,5 metros. Quedan expresamente prohibidos los cerramientos de solares mediante malla de simple torsión o similares.

Los solares sin edificar deberán estar cerrados de acuerdo con estas condiciones en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta ordenanza.

Se prohíben expresamente las pintadas sobre fachadas y cerramientos, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas, la empresa o responsable de los eventos que se anuncie.

Así mismo el mobiliario urbano de cualquier tipo requerirá aprobación municipal de los elementos a emplear, siendo homogéneos y consonantes con la ordenación de la zona.

Artículo 9. Mantenimiento de edificios

El mantenimiento de edificios tiene como objetivo prevenir la aparición de las principales lesiones que se pueden dar en los mismos: fisuras y grietas, deterioro de la impermeabilización, fisuras en zócalos y cantos de balcones y/o voladizos, desprendimientos a la vía pública, etc., siendo su finalidad la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica así como su distribución espacial e interior.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura, limpieza y reparación de cubiertas y mejoras de conducciones y saneamiento.

Será obligación de los propietarios el mantenimiento de las construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, motivo por el cual será obligatoria la previsión y ejecución de este tipo de obras, pudiendo, caso de no efectuarse por los particulares, obligarse a la ejecución por la administración local o ejecutarse de forma subsidiaria por esta con cargo a los particulares.

Artículo 10. Condiciones especiales en edificios patrimoniales

El Ayuntamiento de Hornachuelos dispone de un Catálogo de Bienes Protegidos del Municipio que recoge lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, donde se identifica, describen, valoran y establecen los niveles de protección efectuadas por la administración cultural competente y la del planeamiento urbanístico vigente.

Las intervenciones a realizar en los citados inmuebles se desarrollarán atendiendo a lo especificado en el Catálogo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Se faculta a la Alcadesa Presidenta del Ayuntamiento de Hornachuelos, u órgano en quien delegue, a dictar cuantos Bandos y Disposiciones sean precisos para la correcta aplicación y desarrollo de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto definitivo en el BOJA.