

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CAMBIL (JAÉN)

2020/3391 *Ordenanza especial reguladora de la condiciones estéticas de edificaciones en suelo urbano y no urbanizable.*

Edicto

Don Camilo Torres Cara Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cambil, (Jaén).

Hace saber:

Que por el Pleno Municipal, en su sesión ordinaria celebrada el día 17 de julio de 2020, se acordó aprobar inicialmente, por seis votos a favor de los concejales del grupo del Partido Socialista Obrero Español; y cuatro abstenciones (3 abstenciones de los concejales presentes del grupo Adelante Cambil y Arbuniel Izquierda Unida de Andalucía, y una del concejal del Grupo del Partido Popular) la Ordenanza especial reguladora de la condiciones estéticas de edificaciones en suelo urbano y no urbanizable del Ayuntamiento de Cambil.

Que ha sido publicada por plazo de un treinta días mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén nº 142 de 27 de julio de 2020 y tablón de anuncios.

Sin que se hayan presentado reclamaciones y observaciones a la misma y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, entiende definitivamente adoptado el acuerdo, y se procede a publicar íntegramente la ordenanza.

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CAMBIL.

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta a petición del Ayto. de Cambil, dada la preocupación existente por la proliferación de obras de rehabilitación y renovación urbana dentro del ámbito del núcleo fundacional del casco urbano, y dado que la figura urbanística vigente: Normas Subsidiarias de Cambil, no garantiza que en las zonas más características del casco primitivo no se implanten actividades y tipologías ajenas a la tradicional, ya que este tipo de documento urbanístico no admite (por su propia concepción) discriminación de usos.

Así mismo, debido al aspecto deplorable que presentan numerosas edificaciones del casco urbano de Cambil, por su abandono, total o parcial, se presenta la necesidad de que las mismas se adapten al entorno.

A fin de salvaguardar la estética tradicional de nuevas tendencias y modas constructivas que pudiesen ser demandadas en un momento dado por la población, y dada la importancia y grado de conservación de los modos de construcción autóctonos, se plantea la redacción

de un texto normativo más completo que las consideraciones generales que las Normas Subsidiarias contemplan en sus ordenanzas.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.

Las ordenanzas recogidas dentro de las Normas Subsidiarias de Cambil, recogen condiciones de adaptación al entorno, pero que no son lo suficientemente taxativas de cara a impedir la proliferación de soluciones arquitectónicas, ajenas al fenómeno tipológico de la edificación tradicional de la campiña. Esto ha motivado al Ayuntamiento a la revisión de estas condiciones dado el progresivo avance tecnológico del que goza el sector de la construcción y el fácil acceso a materiales de fabricación en serie que poco tienen que ver con el ambiente que nos sugieren los materiales tradicionales de la zona. Igualmente entendemos que deben definirse con claridad ciertos aspectos estéticos que el Ayuntamiento considera que deben ser salvaguardados en beneficio de la imagen urbana de los núcleos que componen Cambil.

La presente actuación podría ser más ambiciosa y abordar aspectos estéticos reñidos con las condiciones formales de las edificaciones (vuelos, cámaras, condiciones de adecuación a la pendiente y vuelta de esquina de las fachadas, etc...) que son quizás la parte más importante de la estética urbana y edificatoria. No obstante, la intención municipal, es acometer con prontitud un documento ágil que haga referencia a los materiales y a los aspectos relacionados con los acabados que deben tener las edificaciones, así como la regulación de las actuaciones de la administración, dejando la remodelación de los aspectos formales más importantes para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana que debe abordarse próximamente.

Por todo lo anterior, el modelo escogido para acometer estas ordenanzas reguladoras de las condiciones morfológicas de edificios, construcciones e instalaciones, es el recogido en el capítulo III sección 2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) en el ámbito de las ordenanzas municipales de edificación. En concreto, el art. 24 de la LOUA establece que tendrán por objeto:

“Artículo 24. Objeto.

1. 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.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.”

Las presentes ordenanzas se aplicarán de manera complementaria a las ordenanzas de edificación recogidas en las Ordenanzas Reguladoras de la edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Cambil, siendo totalmente compatibles en cuanto a su observancia.

3.- ORDENANZAS

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE EDIFICIOS,
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Capítulo I. Objeto y conceptos

Artículo 1º.-

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en la sección Segunda del Capítulo III del Título I (arts. 23 a 25) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 2º.-

Los proyectos técnicos de obras y en general la documentación técnica que se precise en cada caso para obtener licencia de obras, ocupación o utilización, deberá observar lo preceptuado en las presentes ordenanzas.

Artículo 3º.-

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de las condiciones morfológicas, incluidas las estéticas y de ornato público, de los edificios, construcciones e instalaciones en determinadas zonas del suelo urbano, expresamente indicadas en la presente ordenanza, así como del suelo no urbanizable (artículo 11 de estas ordenanzas), sin perjuicio del cumplimiento de 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.

Artículo. 4.-

A efectos de la presente ordenanza, se entenderá por:

- a) Construcción, las edificaciones e instalaciones definidas en los apartados siguientes de este artículo, así como aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Edificación, las obras de nueva construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio. Se excepcionan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

c) Instalación, el resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Capítulo II De las condiciones estéticas de los edificios

Artículo 5º.-

Dado que la figura urbanística vigente en Cambil son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 7 de abril de 1989, la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento a la LOUA, aprobada en pleno municipal celebrado el 22 de Junio de 2009 y publicado, e inscrito en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos con número de registro 2639, y que ésta no establece distinción de usos o tipologías, no podemos ampliar el ámbito de aplicación de este artículo a todo el casco urbano o entraría en confrontación con las zonas en las que tradicionalmente se vienen estableciendo naves y almacenes. Por esta razón, el ámbito de aplicación de las condiciones estéticas recogidas en este capítulo corresponde a todo el casco urbano.

Artículo 6º.- Configuración y acabado de las Cubiertas.

1. En las cubiertas, la teja árabe tradicional y la teja cerámica curva envejecida (o imitación) serán los únicos materiales de cobertura permitidos quedando prohibido cualquier otro. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Los paños de tejado no excederán del 40% de pendiente máxima, y las cumbreras no podrán superar los 3,5 metros por encima del forjado inferior.

2. Por encima de las vertientes del tejado no se admitirán construcciones salvo las dispuestas en el instrumento de planeamiento general establezca en su caso. No se admitirá la colocación de depósitos ni buhardas por encima de las vertientes del tejado. Las instalaciones que fuese necesario colocar en cubierta (antenas, aparatos de climatización, placas solares, etc...) se colocarán en las vertientes del tejado que no den a la fachada o en azoteas configuradas conforme a lo recogido en el apartado anterior.

Si debido a la orientación de éstos se comprometiese la superficie necesaria de captación solar para cubrir el aporte energético, conforme a lo indicado en el apartado 1.1.2.e) de la sección HE4 del Código Técnico de la Edificación, se optaría por soluciones alternativas, renovables o que reduzcan la emisión de CO₂, como indican los apartados 1.1.2.a) ó 1.1.3 de dicho código. Se prohíben las chimeneas prefabricadas y metálicas con tramos no recubiertos, que trascurran por el exterior o se eleven sobre la cubierta.

Artículo 7º.- Configuración y acabado de las Fachadas

1.- Las alineaciones de las fachadas serán continuas no admitiéndose retranqueos o patios abiertos a fachada. Excepcionalmente, en calles en las que esté consolidada la edificación retranqueada, podrán autorizarse retranqueos amoldando la distancia de separación de la alineación de parcela a la que hayan adoptado los edificios colindantes.

2.- Los materiales de fachada serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno. Con este fin se utilizarán fachadas ejecutadas con revestimiento: enfoscado, revocado, encalado o pintado en blanco. En edificaciones singulares podrá

estudiarse el uso de la piedra vista, siempre previa autorización municipal expresa, en función de la localización del inmueble y de su integración en el entorno.

3.- Los colores a utilizar en las fachadas revestidas será el blanco. Se podrá usar gris oscuro únicamente para los zócalos si existieran.

4.- Se prohíben las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados y baldosas cerámicas o de gres. Se admitirán los chapados de piedra natural en zócalos.

5.- El diseño y la proporción de los huecos de fachada se adecuarán al carácter de los frentes edificados del entorno. En planta de piso (salvo plantas bajas, semisótanos y cámaras) se compondrá de forma que predomine el macizo sobre el hueco y la dimensión vertical sobre la horizontal (aceptando como límite el cuadrado). Los huecos se alinearán según ejes verticales.

6.- Tendrá especial importancia el diseño de la carpintería de huecos exteriores, se aconseja el uso de madera barnizada, aceptándose los materiales no reflectantes y de color adecuado (imitación de madera) como aluminio lacado, PVC, acero pintado, etc. La cerrajería, de elementos macizos, será de diseño tradicional, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color, color bronce, acero inoxidable, y acabados en colores que difieran del entorno. Las persianas o toldos que pudiesen colocarse deberán evitar modelos que por su color o forma resulten llamativos o discordantes con el entorno. Se usarán vidrios incoloros no reflectantes.

7.- Las plantas bajas conservarán la composición, el ritmo de huecos y el tratamiento del resto de la fachada, diferenciándose el hueco del portal. Su diseño y ejecución quedarán totalmente completas en el curso de la obra. Igualmente y a fin de mantener la tipología tradicional y adecuarse al ritmo de forjados del resto de edificaciones de la zona, se impondrá una altura máxima para la planta baja de 3,5 metros.

8.- Los establecimientos comerciales respetarán la estructura de planta baja, no pudiéndose modificar los machones ni la altura uniforme de los dinteles, salvo que la actuación sea compatible con lo indicado en el apartado anterior.

9.- Queda prohibida la ejecución de más de una puerta cochera en una fachada cuando sirva a un solo portal.

10.- La altura máxima de los huecos de cochera será de 2'50 metros, o superior siempre que quede alineada con los dinteles del resto de huecos de planta baja. Deberán cerrar el hueco no permitiéndose puertas a media altura. El acabado debe imitar los de las puertas tradicionales, prohibiéndose la chapa metálica sin tratamiento o similares.

11.- Se procurará la colocación de aparatos de aire acondicionado en la cubierta. En caso de que no fuese posible, se consentirá la colocación en fachada mediante la colocación "en hornacina" de modo que la parte volada sea lo menor posible, y siempre previo informe favorable municipal, que velará por la ubicación menos lesiva.

12.- Quedan prohibidas las antenas de telecomunicación en fachadas.

Artículo 8º.-

Es de interés público municipal, por razones de ornato público, el acabado de fachadas y medianeras a la vista de las construcciones de este municipio. Y ello por el aspecto deplorable y caótico en sí mismas y en relación al resto del entorno, que presentan las construcciones que se hallan en tal caso.

En el caso de edificaciones que se encuentren en estado de abandono, cuyo aspecto presente deficiencias y mal estado de conservación, deberán adaptarse a este mismo artículo de tal manera que mejore su aspecto para adaptarse al entorno, ejecutando las obras que se consideren necesarias para alcanzar tal fin (enfoscado, revocado, encalado o pintado en blanco).

A las medianeras se les dará tratamiento de fachada, debiendo revocarlas, pintándolas de color blanco o, en su caso, como el resto del edificio, con la finalidad de conseguir la máxima integración con el resto del contexto urbano. Esa actuación incluirá, como mínimo, el enfoscado y pintado de los mismos.

Los proyectos de reforma y nueva planta incluirán el diseño y tratamiento de las medianerías y testeros vistos existentes o que puedan aparecer como consecuencia de la obra realizada.

Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, etc...).

Artículo 9º.- Obras por fases.

1. En la obra que se ejecute por fases, la fase de ejecución de estructura tendrá que llevar aparejada inexorablemente el cerramiento y acabado de fachada (incluyendo carpinterías sin vidriar), así como la finalización de la cubrición del edificio.

2. Una vez concluido el plazo u obra, sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Ayuntamiento incoará expediente para instar su ejecución y cuantas medidas estime necesarias para la adecuación estética de las obras ejecutadas, tramitando además, en su caso, la incoación del procedimiento sancionador que pudiera corresponder.

Artículo 10º.-

El Ayuntamiento de Cambil no emitirá licencia de ocupación o utilización mientras las construcciones e edificaciones no estén totalmente terminadas en los términos anteriormente expuestos, incluyéndose el acabado de todos sus paramentos, adecuándose al proyecto de obras objeto de concesión de licencia.

Capítulo III Suelo no urbanizable

Artículo 11º.-

Las edificaciones que se ubiquen en el suelo no urbanizable deberán tener tratamiento de fachada en sus paramentos exteriores, estando expresamente prohibido dejar a cara vista cerramientos de ladrillo hueco, bloques de hormigón o soluciones similares. En pequeñas

construcciones se huirá de soluciones de cubrición a base de chapas metálicas o de fibrocemento en beneficio de soluciones tradicionales.

Las edificaciones con uso agrario tendrán las características propias de su uso, siendo más concretas:

- Los huecos de fachada serán los estrictamente necesarios para dar ventilación a la edificación y estarán situados a una altura mínima de 1,50 metros respecto de la rasante del suelo exterior, siendo sus dimensiones máximas de 0,80x0,80 metros.
- Las cubiertas se resolverán a una o dos aguas, como máximo.
- Los acabados, tanto interiores como exteriores, en ningún caso serán típicos de las edificaciones residenciales.
- La puerta de entrada será la misma que la que se utilice para la entrada de la maquinaria, debiendo estar integrada en la misma.
- Con objeto de adecuarse al entorno, el acabado de fachada será de teja o imitación a teja.
- La superficie máxima de la nave será de 70m², debiendo justificarse la necesidad de la superficie mediante informe emitido por técnico agrónomo.
- En caso de superficies mayores de 70m², se deberá justificar técnicamente su necesidad, estando solamente justificado por la cantidad de maquinaria a guardar.

Capítulo IV Infracciones y sanciones

Artículo 12º.-

La no observancia de estas ordenanzas en el proceso edificatorio o constructivo, podría constituir infracción urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 207 de la LOUA y 78 del RDU, siendo el régimen sancionador el establecido en el TÍTULO VII de la LOUA.

Artículo 13º.-

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1 K) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Junta de Gobierno Local que pueda realizar.

Artículo 14º.-

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el TÍTULO VII de la LOUA y el TÍTULO II del RDU.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las presentes ordenanzas se aplicarán de manera complementaria a las ordenanzas de

edificación recogidas en las Normas Subsidiarias de Cambil, siendo totalmente compatibles en cuanto a su observancia.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrara en vigor el día siguiente de la publicación del texto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.

Pudiéndose interponer contra las mismas recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Jaén, de conformidad con lo dispuesto en la ley 29/1998 de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, en el plazo de 2 meses a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cambil, a 09 de septiembre de 2020.- El Alcalde, CAMILO TORRES CARA.