



ORDENANZA REGULADORA DEL ORNATO PÚBLICO, LA LIMPIEZA Y ACABADO DE LAS FACHADAS Y EL DECORO Y PROTECCIÓN DEL ENTORNO RURAL DE BIENSERVIDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Siendo el turismo uno de los principales recursos económicos con los que cuenta el municipio de Bienservida y teniendo en cuenta que desde el gobierno municipal se pretende realizar inversiones para la puesta en marcha de un plan de embellecimiento del municipio para el fomento del turismo, es necesario que desde la perspectiva privada se mantenga la limpieza y acabado de las fachadas de las edificaciones (incluyendo medianerías, muros de solares, etc.) para mantener el aspecto tradicional de un pueblo histórico y homogéneo. La necesidad de mantener la limpieza y acabado de las fachadas (incluyendo medianerías) y muros de solares, así como su pintado o repintado, en consonancia con la normativa urbanística de Bienservida, se encuadra el deber de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y urbanizaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como conseguir la máxima integración de las edificaciones, construcciones, instalaciones con el contexto y tipología tradicional del municipio que constituye un valor de interés público para el municipio. Por lo anteriormente expuesto se considera desde el gobierno municipal conveniente adoptar medidas correctoras y normas de prevención y eliminación de efectos perturbadores de la estética y la tipología tradicional del municipio.

Artículo 1: Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza el establecimiento de una normativa de regulación de las condiciones de ornato, limpieza y embellecimiento público, al objeto de salvaguardar y garantizar la estética y la tipología tradicional del municipio para fomentar el embellecimiento y el crecimiento turístico del mismo.

Artículo 2: Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación las prescripciones de la presente Ordenanza a todo el territorio del término municipal de Bienservida, casco urbano y suelo no urbanizable.

Artículo 3.- Protección de fachadas.-

1.- Las fachadas serán paramentos continuos. Se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



2.- Cualquier intervención constructiva adecuará sus instalaciones de energía eléctrica, teléfono y cualquier otra que fuese necesaria a los futuros tendidos subterráneos.

3.- Las rejillas u otros elementos de evacuación de humos o gases, ventilación o acondicionamiento situados en parámetros exteriores serán instalados hacia los patios interiores. Caso de ser imprescindible su salida a fachada se dispondrá dentro de algún hueco o vano y adaptados al módulo de despiece de carpintería.

4.- Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera o imitación de la misma. Podrán emplearse otros materiales existentes en el mercado siempre que no desentonen con sus formas y colores el conjunto estético de la fachada, permitiéndose persianas y contraventanas de madera o metálicas. Se prohíben especialmente las cajas de persianas exteriores o vistas. Las carpinterías se retranquearán un mínimo de 15 centímetros y un máximo de 40 centímetros con respecto al plano de fachada.

5.- Las bajantes de pluviales así como los canalones serán preferentemente de zinc o cobre. Podrán emplearse otros materiales existentes en el mercado siempre que no desentonen con sus formas y colores el conjunto estético de la fachada.

6.- Renovación y reforma parciales de acabados y elementos de fachada.

a).- Se respetarán las soluciones originales de los edificios, tanto su composición, tratamientos, materiales y color.

b).- No se permitirán el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes, excepto en los casos en los que se corresponde con la solución original o se trate de obras de sillería.

c).- En ningún caso, se admitirán intervenciones o sustituciones parciales de elementos, tales como acabados, recubrimientos, ventanas, balcones, carpinterías, miradores, etc., diferentes de su diseño, tipo de material, textura, color, etc., a las soluciones del conjunto del edificio.

7.- Instalaciones en fachadas.-

Las nuevas instalaciones que impliquen la necesidad de cableado por zonas consolidadas del suelo urbano, deberán ser subterráneas. En casos especiales en que esto no sea posible y sea imprescindible su trazado por fachadas, además de los permisos necesarios de las comunidades de propietarios afectadas, se deberán instalar los cables ocultos por canaletas, aprovechándose esta circunstancia para ocultar el resto de cables de otras instalaciones que discurran actualmente por fachada, si esto último fuera posible.

Artículo 4.- Miradores y balcones.-

1.- En cuanto a los miradores.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



a).- Se recomienda la conservación de los existentes, siempre y cuando respondan a las soluciones tradicionales. En caso contrario, se reformarán conforme al modelo constructivo original, con idénticos materiales y diseño compositivo.

b).- Se autorizan en los edificios de nueva planta y en las fachadas a vía pública (prohibiéndose en cantones, cárcavas, patios, etc). Su desarrollo, ocupación de fachada y vuelo se justificará en función de las soluciones tradicionales que existan en el entorno en que estén emplazados

2.- Respecto a los balcones.-

a).- Se permiten en las mismas condiciones que los miradores. Se conservarán en situación actual los antepechos de forja. En caso de que se admitiera la demolición del edificio será obligada su restitución en la nueva construcción integrados adecuadamente.

b).- Cierre de balcones y terrazas.- Únicamente se autorizará el cierre de balcones y terrazas en aquellos edificios en los que ya exista balcón o terraza cerrado, a cuyo efecto se precisará la autorización de la Comunidad de Propietarios así como una total uniformidad, de forma que el nuevo cierre deberá ser idéntico a los ya existentes.

Artículo 5.- Colgadores y tendederos de ropa.-

1.- Es obligatorio que en los edificios de nueva planta el tendido de ropa no se efectúe bajo ningún concepto directamente a la vía pública. En las edificaciones que por su tipología no dispongan de fachadas más que a estos espacios, será preceptivo disponer de tendedero dentro de la edificación, bien a patio privado o en espacios retranqueado de fachada, adosado a una medianera de 1 metro de ancho, ocultada tras una celosía continua de lamas de madera similar al resto de la carpintería.

2.- En los casos de sustitución o rehabilitación habrá que adaptarse a las mismas condiciones, en caso de imposibilidad, se recurrirá a espacios ventilados bajo cubierta sin que en ningún caso pueda tenderse la ropa directamente a la vía pública.

Artículo 6.- Pintura.-

1.- Preferentemente se respetarán las soluciones originales de los edificios tanto en su composición, en cuanto a la distinción de elementos singulares se refiere, como en su color.

2.- En ningún caso se admitirán intervenciones parciales diferentes en su diseño y color a las soluciones del conjunto del edificio.

3.- En el caso de edificaciones nuevas o de total cambio de color, se diseñaran completas, sin estridencias y teniendo muy en cuenta el entorno de la edificación.

4.- Hará falta obtener licencia municipal previa para la pintura de fachadas de edificios y otros.



Artículo 7.- Instalación de antenas.-

1.- No podrán instalarse antenas en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y parámetros perimetrales de los edificios. Tampoco podrá hacerse en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado, a la excepción de espacios vinculados a viviendas aisladas o adosadas.

2.- Cuando se instalen en las cubiertas de los edificios deberá escogerse la ubicación que mejor les esconde de ser vistas desde las vías y espacios públicos y que se sea compatible con su función.

3.- En el exterior del volumen edificado solo se podrá instalar una antena con cada edificio y por cada función que no se pueda tecnológicamente integrar con otras en una misma antena.

4.- Las líneas de distribución entre la base de la antena y las tomas de recepción habrán de ir empotradas o enterradas. Únicamente en ocasiones excepcionales, y sobre edificios ya construidos debidamente autorizados, se podrá colocar preferentemente un tubo rígido o con cable desnudo en color neutro, en terrazas, paredes interiores no vistas y por patios de servicio interiores de los edificios. Para estas excepciones se deberá aportar una memoria justificativa de su excepcionalidad, una propuesta de ubicación y materiales a emplear, así con la definición sobre planos de su trazado a escala 1:50 como mínimo.

5.- Las antenas no podrán incorporar leyendas o anagramas que puedan interpretarse de carácter publicitario y, si son visibles, solo podrán ser de color neutro.

6.- Con independencia de que el titular sea una persona privada física o jurídica o un ente público, hará falta obtener la licencia municipal previa para la instalación de cualquier antena ubicada en el exterior de volumen de los edificios, hecha excepción, únicamente de las individuales o colectivas para la recepción de programas de radio y/o televisión. Hará falta también la obtención de licencia previa para todas y cada una de las instalaciones agrupadas en los complejos nombrados "torres de comunicaciones" y para la instalación de las antenas de telefonía móvil.

7.- Los titulares de las licencias y de las concesiones se encargarán de que estas instalaciones se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación, subsidiariamente serán responsables de esta obligación de conservación los propietarios del edificio y/o terreno sobre el cual esté instalada la antena. En caso contrario, estas instalaciones podrán ser retiradas por los servicios municipales correspondientes.

8.- En caso de incumplimiento de los preceptos de esta ordenanza, los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar la adopción de las medidas que sean necesarias a fin y efectos de establecer la legalidad infringida, según lo establecido en la Normativa urbanística general.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Artículo 8.- Instalación de aparatos de aire acondicionado.-

1.- En las nuevas instalaciones que impliquen la necesidad de instalar una unidad exterior, únicamente se autorizará un saliente máximo total de 60 cms. Dicho saliente se situará en la ubicación que mejor le esconda de ser visto desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función. Además, se integrará en el conjunto estético del inmueble sin destacar notablemente y sin producir molestias a vecinos y viandantes.

2.- En el caso de nueva edificación y rehabilitaciones integrales, se evitará la unidad exterior de modo saliente.

3.- En cualquier caso será necesario obtener licencia municipal previa para la instalación de aire acondicionado.

Artículo 9.- Ejecuciones permitidas y no permitidas en los acabados de fachadas, tejados y solares.

Como regla general se señalan los colores tierras, ocres y blancos para el enfoscado liso o mediante tiradillo, pintado o repintado de fachadas en el término municipal, evitando la generación de confusión de formas, texturas y colores.

Estará permitido un zócalo de hasta 1 metro de altura construido con materiales tradicionales, o con pintura exclusivamente en colores grises, tierras, ocres y blancos .

Las fachadas de los edificios y los muros de solares, así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética, al igual será en el caso de los solares.

Todos los parámetros visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose elementos tales como los azulejos, mármoles, terrazos, etc. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las fachadas y muros de solares, se ejecutarán en base a los tipos de fachadas que por su antigüedad son las que más se dan en Bienservida:

Con zócalo y brecas en puertas, ventanas, balcones y delimitando partes del edificio, de color blanco. El resto de la fachada y medianerías con o sin tiradillo, pintado con colores tierras, ocres y blancos.

Las puertas y ventanas de madera pintada en marrones oscuros o en aluminios imitación madera y oscuros (el aluminio blanco se permitirá solo en ventanas, siempre y cuando la persiana sea color madera o marrón oscuro).

Los balcones y rejas serán de hierro forjado y pintados de negro. Las persianas serán de cualquier material, pero siempre de color madera o marrón oscuro. El tejado todo de teja curva o árabe y los aleros salientes de triple teja árabe, con o sin canaleta. Las chimeneas de obra (si se utilizan las prefabricadas de



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



chapa, las mismas han de ser revestidas con los mismos materiales de la fachada para que queden integradas en la edificación).

Los solares deberán de estar vallados totalmente, impidiendo su acceso desde la vía pública, mediante un muro de al menos 2 metros de altura debidamente enfoscado liso o mediante tiradillo en colores tierras, ocres y blancos, con alero de teja árabe.

No se permiten:

- Los azulejos, mármoles y terrazos en zócalos, fachadas y brencas.
- Tejados de uralita, chapa metálica, teja negra o cualquier otra teja que no sea árabe o imitación a la misma.
- Chimeneas de metal o de uralita en su color
- Fachadas, medianerías de viviendas y muros de solares sin enlucir o pintar.

Artículo 10: Obligaciones

1.- No podrá quedar ninguna fachada en el suelo urbano sin enlucir, salvo las fachadas con piedra natural vista o encalada, y las que estén enlucidas con cemento deberán obligatoriamente estar pintadas en colores tierras, ocres y blancos (cal), teniendo que ajustarse a lo estipulado en esta Ordenanza.

2.- Todos los propietarios de viviendas con deficientes condiciones de ornato, están obligados a ejecutar, pintar o repintar sus fachadas, para lo que se dictarán bandos por la Alcaldía, dando un plazo para ello y requiriendo a los propietarios para que lo realicen.

3.- En los supuestos de propietarios que siendo requeridos personalmente no ejecuten dichas medidas, el Ayuntamiento realizará la ejecución subsidiaria corriendo todos los gastos con cargo al propietario.

Artículo 11: Prohibiciones.

Tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se prohíbe la ocupación de espacios visibles desde la vía pública con materiales u objetos que por su forma, volumen y demás características exteriores alteren la estética tradicional del municipio o generen impacto visual que deteriore la panorámica. Aquellos que incumplan lo estipulado en este artículo serán requeridos para la retirada de materiales u objetos de que se trate, tramitándose expediente de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

Artículo 12: Construcciones en el medio rural.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Los almacenes agrícolas y cualquier otro tipo de instalación que se ubique en el medio rural deberán enlucirse y pintarse en color adecuado al entorno natural en el que se ubican o en color blanco en el caso de que las fachadas estén construidas con materiales que no sean piedra natural. En el caso de ser con piedra vista, al ser el tipo de construcción predominante en la zona, no será necesario el blanqueo de la misma. Sólo podrán utilizarse materiales metálicos si se disimula su aspecto mediante su cubrición o que su apariencia sea la de materiales tradicionales o colores del entorno natural en el que se ubican, siendo de aplicación en cuanto al procedimiento a seguir, lo estipulado en el artículo 4 de esta Ordenanza.

Artículo 13: Prohibiciones en el medio rural.

Queda terminantemente prohibido depositar, acumular o abandonar residuos en las inmediaciones de las explotaciones agrarias, terrenos baldíos, caminos, ramblas, acequias, o en cualquier terreno ya sea de titularidad pública o privada, a excepción de los necesarios para la explotación de la actividad agrícola.

Artículo 14: Incumplimiento de prohibiciones.

En los supuestos de incumplimiento de la prohibición establecida en el artículo anterior, se iniciará procedimiento sancionador con arreglo a la normativa medioambiental y sanitaria, corriendo a cargo del infractor, los costes derivados de la limpieza y retirada de vertidos o residuos.

Artículo 15: Ejecución subsidiaria.

Las infracciones de lo establecido en esta Ordenanza conllevarán la apertura del correspondiente expediente para la adopción de las medidas de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de sanciones de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

1.- Procedimiento de ejecución subsidiaria: El Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, oído el titular responsable, dictará resolución indicando las deficiencias existentes en las fachadas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y señalando plazo para su ejecución. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, se requerirá al propietario para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no ser cumplida, conllevará el inicio de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/92 de 26 de noviembre. Una vez realizada la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, si requeridos mediante notificación para que hagan efectivo el pago de los costes ocasionados por la ejecución subsidiaria, no lo realizan en plazo de un mes, el Ayuntamiento aprobará certificación de descubierto, que extenderá el Secretario y se trasladará al Servicio de Recaudación de la Excm. Diputación para que tramite el procedimiento de apremio y en vía ejecutiva.



Artículo 16: Incumplimiento orden de ejecución.

Constituye infracción de la presente Ordenanza el incumplimiento de la orden de ejecución para mantener las fachadas de las construcciones, muros de solares o espacios visibles desde la vía pública en las condiciones necesarias de ornato público, limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento y en todo caso estéticas.

Artículo 17: Clasificación infracciones.

Las infracciones a la Ordenanza a que se refiere el artículo anterior se clasificarán en muy graves, graves y leves, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 140.2.b de la Ley de bases de Régimen Local.

Se clasificarán como muy graves las infracciones de la presente Ordenanza siguientes:

1.- No atender la orden de ejecución de medidas precisas para subsanar las deficiencias existentes en las fachadas, habiéndose dictado resolución de ejecución subsidiaria.

2.- Impedir la ejecución subsidiaria del Ayuntamiento. Se clasificarán como graves las infracciones de la presente Ordenanza siguientes:

a.- Las tipificadas en el artículo 9 en cuanto a las fachadas, muros de solares y parámetros visibles desde el exterior y las tipificadas en el artículo 10, una vez cumplido el plazo establecido en el plan de embellecimiento para esa zona del municipio, y no se haya atendido la primera notificación del Ayuntamiento de requerimiento de ejecución de medidas para subsanar las deficiencias existentes en las fachadas, y siempre que no se haya dictado resolución de ejecución subsidiaria.

Se clasificarán como leves las infracciones de la presente Ordenanza siguientes:

a.1.- Las tipificadas en el artículo 9 en cuanto a zócalos.

a.2.- Las tipificadas en el artículo 11 y en el artículo

3. Las infracciones clasificadas como **muy graves** por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de **1.501 a 3.000 euros**.

4. Las infracciones clasificadas como **graves** por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de **121 a 1.500 euros**.

5. Las infracciones clasificadas como **leves** por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de hasta **120 euros**.



Artículo 18: Procedimiento sancionador.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación que pudiera efectuar conforme a la normativa de régimen local vigente. El procedimiento sancionador se iniciará de oficio, una vez cumplido el plazo establecido en la notificación del Ayuntamiento de requerimiento de ejecución de medidas para subsanar las deficiencias existentes en el bien inmueble. En el caso de las infracciones muy graves, como son el no atender la orden de ejecución de medidas precisas para subsanar las deficiencias existentes en las fachadas, habiéndose dictado resolución de ejecución subsidiaria, y el impedir la ejecución subsidiaria del Ayuntamiento, se realizará una valoración de las obras a realizar por técnico competente, que servirá de presupuesto a efectos del cálculo de la sanción.

Artículo 19: Planes anuales de subvenciones.

El Ayuntamiento de Bienservida, establecerá anualmente un Plan de subvenciones de embellecimiento en la medida de las posibilidades presupuestarias y de liquidez, que será aprobado y regulado de manera independiente a esta Ordenanza, con el fin de favorecer el cumplimiento de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de Marzo de 2016, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el "Boletín Oficial" de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa. Publicada en el BOP núm. 58 de 20 de Mayo de 2016.