



## **ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES ESTÉTICAS Y PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE CASTRIL**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*La presente Ordenanza pretende conseguir un marco adecuado a la protección urbana del núcleo histórico, preservando un entorno único enclavado en una topografía singular que hace del municipio un importante atractivo turístico y cultural. El conjunto histórico requiere una protección que preserve y potencie la valoración y la mejora de su imagen.*

*Se quiere y pretende la persistencia de estos valores y lograr un ambiente urbano de calidad.*

*Así mismo se quiere evitar la imposición de formas ajenas a este urbanismo popular que caracteriza a nuestro Conjunto Histórico, motivo por el que es necesario esta ordenanza a fin de preservar la singularidad que le caracteriza.*

*La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la villa deberá ajustarse al criterio, que al respecto, mantenga y ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones. A su vez, respetar y proteger nuestro entorno es un deber de todos/as.*

*Por esto, la normativa pretende preservar estos valores urbanísticos permitiendo actuaciones ante la necesidad de reformar o rehacer el patrimonio existente.*



*La Ordenanza se estructura en catorce artículos, distribuidos en dos títulos, una disposición adicional y una final.*

*Los títulos se refieren a disposiciones generales y responsabilidades y sanciones y disciplina urbanística.*

## ***TITULO I: Disposiciones Generales***

### **Artículo 1. Objeto**

*El objeto de la presente Ordenanza es complementar las normas establecidas en el planeamiento general vigente, en lo que se refiere a las condiciones estéticas de edificación del núcleo histórico del Municipio Castril, Granada, que resultarán de obligado cumplimiento en los actos constructivos y usos urbanísticos que se contemplan en la misma.*

### **Artículo 2. Delimitación del Conjunto Histórico.**

*Se entiende por Conjunto Histórico, a efectos de ámbito de aplicación de la presente ordenanza, delimitado por las NNSS de Castril y declarado Bien de Interés Cultural como conjunto histórico.*

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación territorial**

*La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas delimitadas del artículo anterior pertenecientes todas ellas al término municipal de Castril, Granada.*



#### **Artículo 4. Concepto**

Conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano.

Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, cubiertas, de los huecos, composición, materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

#### **Artículo 5. Protección de los edificios**

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno.

Las soluciones formales y compositivas de las edificaciones se adaptarán al ambiente, tipologías y sistemas constructivos tradicionales, integrando las nuevas edificaciones en el medio urbano en que se emplacen, justificándose mediante composiciones de alzados del entorno y fotografías:

- Obras de mantenimiento.

Deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o los que presentaba antes de la intervención de adición y/o reforma de menor interés.

- Obras de restauración.

Se respetarán las características básicas del edificio y se velarán por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés.

- Obras de reforma donde se mantengan las fachadas.



Deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas los nuevos cuerpos deberán integrarse con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original.

### **Artículo 6. Fachadas**

*Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera.*

*Se emplearán materiales propios de las construcciones del lugar.*

*La calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del entorno donde se ubique la edificación.*

*El color de la fachada será preferente blanco o los colores establecidos en la carta de colores aprobada a tal efecto, en lo que se refiere a los elementos decorativos se diseñara con una austeridad en los mismos, sin perjuicio de ello las molduras podrán tener una tonalidad distinta, con la previa autorización municipal.*

*Cuando el color de la fachada no sea blanco se requerirá previa aprobación municipal.*

*Las fachadas que actualmente están pintadas en colores distintos a los permitidos, habrán de adaptarse a los establecidos por esta ordenanza en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación de la misma.*

*El tratamiento general de composición de fachada deberá tener continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores. Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, ladrillo visto en todos sus colores, fachadas total o parcialmente alicatadas, al igual que acabados de azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.*

*Se prohíbe las balaustradas de hormigón como elementos decorativos recomendándose utilizar barbetas de obra con rejas de forja en hierro.*



*Las tapas de los contadores de agua y electricidad deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de esta. Siendo permitido los acabados en carpintería de madera o similar a la fachada del edificio en el que se ubiquen.*

*Se prohíbe el transcurso de bajantes e instalaciones en las fachadas exteriores de los edificios. Para las bajantes será obligatorio embutirlas en los muros de cerramiento o emplazarlas revestidas dentro de los edificios. Quedan exentas de esta prohibición aquellas bajantes de forja de tipología tradicional.*

*Los elementos de forja tales como rejas o barandillas presentarán acabados en negro o gris.*

*En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles.*

*Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.*

*La carpintería será de madera y las ventanas habrán de tener postigos y/o persianas de palillería tradicionales, de conformidad con los criterios mantenidos al respecto por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*

*Las puertas de cochera habrán de ser del mismo material que la carpintería exterior.*

*Las medianeras y traseras de las casas deberán tener el mismo acabado de la fachada.*

*Las medianeras y traseras que actualmente no tengan el mismo acabado de la fachada habrán de adaptarse a lo establecido en esta ordenanza en el plazo máximo de 2 años.*

### **Artículo 7. Cubiertas**

Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como su incidencia.



En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja árabe o teja curva imitación a teja árabe en su acabado siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento.

Se prohíbe el acabado con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado y cualquier tipo de chapa.

Las instalaciones de chapas 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 la misma deberán adaptarse en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio público, e integrados con el color de la fachada.

Las chimeneas deberán presentar el acabado tradicional debiéndose usar los mismo materiales y acabados de las fachadas del edificio, quedan prohibidas las terminaciones metálicas y otros materiales.

La instalación de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción no saliendo del volumen de obra de la construcción existente. El diseño de la referida instalación deberá quedar reflejado en la documentación integrante del proyecto de obra.

En caso de instalación de aparatos de aire acondicionado se realizará de forma que se evite un impacto visual, evitándose en la medida de lo posible ser visto desde la vía pública y de no ser posible se disimulará con celosía de forja o madera integrándose en la estética de la fachada. Requerirá previa aprobación municipal.

Se instalará un mástil para la colocación de las antenas de televisión (por vivienda o bloque), por lo que serán instalaciones comunitarias, prohibiéndose la colocación de



éstos sobre balcones o fachadas, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

Las instalaciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en la misma deberán adaptarse en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

### **Artículo 8. Zócalo**

Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Se emplearán materiales de construcción, evitándose aquéllos que perjudiquen la estética de la fachada, quedando prohibidos los materiales cerámicos, terrazos, ladrillo visto etc. Se permitirá el zócalo revestido de piedra autóctona o imitación piedra, previa autorización municipal.

Se permitirá el zócalo pintado, debiendo ser un color permitido en la carta de colores establecida a tal efecto y requiriéndose aprobación municipal. Se aprobará una relación de tipología de zócalos permitidos.

### **Artículo 9. Vuelos**

*Podrán realizarse aleros y cornisas previa autorización municipal.*

### **Artículo 10. Elementos naturales y vegetales**

*1.- El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, deberá ser protegido y conservado.*



2.- Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares, primándose las especies autóctonas.

3. -Queda prohibida sin expresa autorización la tala o mutilación de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles. En el caso de que se produzcan daños en el dominio público, se exigirá la reposición a su estado anterior, sin perjuicio de la reclamación por vía administrativa de los daños ocasionados y la imposición de la sanción que proceda.

4.- A estos efectos, se considerará infracción leve:

*La causación de daños en elementos naturales o vegetales de manera aislada de antigüedad no superior a treinta años*

*El deterioro de elementos naturales o vegetales aislados de antigüedad superior a 30 años, cuando la cuantía del daño no repercuta en el estado fisiológico y valor de mismo.*

5.- Se considerará infracción grave:

*La causación de daños en elementos naturales o vegetales que supongan un conjunto paisajístico o natural del sistema de espacios libres público. La causación de daños en elementos naturales o vegetales catalogados o de especies protegidas.*

*El deterioro de elementos naturales o vegetales de antigüedad superior a 30 años, cuando la cuantía del daño repercuta en el estado fisiológico y valor del mismo.*

6.- La sanción a imponer se determinará por el órgano competente entre el tanto y el duplo del perjuicio ocasionado, dentro de las cuantías previstas en la legislación de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y con arreglo a las circunstancias y criterios de valoración contenidos en dicha normativa.





### **Artículo 11. Estética viaria**

*La colocación de publicidad exterior, señalización de carácter particular y rótulos comerciales será objeto de licencia municipal. Tendrá carácter temporal y sus instalaciones serán provisionales y desmontables, no distorsionando el carácter armónico de la zona.*

*Los rótulos comerciales deberán ser de cerámica, madera o material que no suponga un impacto visual con el entorno de conformidad con las instrucciones y líneas de diseño que se emitan por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Castril. Se aprobará el diseño consensuado de rótulos con descripción gráfica.*

*Se dará un plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ordenanza a los distintos establecimientos para adaptar sus rótulos comerciales a los permitidos en la misma.*

*Se prohíben los rótulos luminosos. Cuando se opte por proteger la propiedad de un inmueble o solar con una tapia, ésta deberá enfoscarse y blanquearse.*

*Se prohíben expresamente las pintadas sobre muros, tapias, mobiliario urbano etc., 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 anuncien. En el caso de que se produzcan daños por dichas causas en el dominio público, se exigirá la reposición a su estado anterior, sin perjuicio de la reclamación por vía administrativa de los daños ocasionados, tipificándose como infracción leve de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y 77 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, definiéndose la cuantía de la sanción, atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, a la utilidad que la infracción le haya reportado y al daño causado al patrimonio, con imposición de multa de 60,00 a 30.000,00 euros.*



*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 12. Elementos complementarios**

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, evitándose su visualización desde el viario o espacio público.

Deberán disponerse en consonancia con la situación estético-ambiental del entorno.

### **Artículo 13. Electricidad y comunicaciones**

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberá disponerse de la forma más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea.

El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

La instalación de nuevas redes o adecuación de las existentes serán objeto de licencia municipal que regulará el cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza.

Así mismo, en cuanto a las redes existentes anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza, que causen un impacto visual, medioambiental o de seguridad no admisible según los criterios establecidos en la misma, deberán adaptarse en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

No se permitirá la instalación de cables aéreos que crucen fachadas o calles, las nuevas conducciones serán subterráneas.

Toda actuación general sobre los edificios, ya sea obra nueva, de reforma o de rehabilitación habrá de prever el soterrado de todos los cableados y tendidos de instalaciones que llegan al edificio, así como a la instalación de contadores, empalmes y



cajas en su interior cuando sea posible, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos



## **TÍTULO II: Responsabilidades y sanciones y disciplina urbanística**

### **Artículo 14. Legalidad Urbanística, de patrimonio cultural y de dominio público**

*1.- El control de legalidad de las actuaciones se realizará por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con arreglo a legislación urbanística, de patrimonio histórico estatal y andaluza, así como la normativa patrimonial de los Entes locales de Andalucía, así como las normas municipales e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el Municipio de Castril.*

*2.- Las responsabilidades administrativas que se deriven de la imposición de sanciones serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados que podrán ser determinados por el órgano competente, debiendo, en este caso, comunicarse al infractor para su satisfacción en el plazo que al efecto se determine, sin perjuicio de su exigencia por vía judicial.*

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

*Única. Se faculta a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Castril, Granada 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 su íntegra publicación en BOP y en todo caso, una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo de su aprobación definitiva por los órganos administrativos correspondientes, en la forma establecida en*



*los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*SEGUNDO. Publicar dicho Acuerdo definitivo con el texto íntegro de la Ordenanza municipal reguladora citada en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y tablón de anuncios del Ayuntamiento, entrando en vigor según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del*

*Régimen Local.*

*TERCERO. Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.*