

ORDENANZA REGULADORA DEL CASCO ANTIGUO DE SALOBREÑA

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 atractivo internacional.

El casco antiguo requiere una protección que preserve y potencie un patrimonio urbano del que toda Salobreña esté orgullosa y del que forme parte.

Se quiere y pretende la permanencia de estos valores urbanos, que los habitantes de este núcleo se sientan cómodos y pertenecientes a un entorno distinguido de otras zonas.

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

Respetar y proteger nuestro entorno es un deber de todos, así como marcar las líneas de las necesarias actuaciones que precisa este núcleo.

Por esto, la normativa pretende, dentro del consenso de los distintos sectores que la han posibilitado, preservar estos valores urbanísticos permitiendo actuaciones ante la necesidad de reformar o rehacer el patrimonio existente.

La Ordenanza se estructura en treinta artículos, distribuidos en seis títulos, una disposición adicional y una final. Los títulos se refieren a disposiciones generales, tipología de obras, condiciones estéticas, ocupación de vía pública, mantenimiento y limpieza y disciplina urbanística.

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º. Objeto

El objeto de la misma es adaptar las normas establecidas en el PGOU a las condiciones particulares del núcleo histórico para llevarlas a su debido cumplimiento por los particulares.

Artículo 2º. Delimitación de casco antiguo

Se entiende por núcleo histórico, a efectos de ámbito de aplicación de la presente ordenanza, las siguientes zonas: Faldas del Castillo, La Villa, Albaicín, Calle Antequera, Las Chozas, La Loma, Arrabal Villa y La Fuente.

Delimitado por las actuales calles: Carretera de la Playa, Fabrica Nueva, Plaza Pontanilla, Avenida Antonio Machado, Cristo, Portichuelo y Cuesta Caracho.

Artículo 3º. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas delimitadas del artículo anterior pertenecientes todas ellas al termino municipal de Salobreña.

TÍTULO II

Tipología de las obras

Artículo 4º. Obras de conservación y mantenimiento

Son aquellas cuya finalidad es 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 mejora de conducciones y saneamiento.

Artículo 5º. Obras de restauración

Tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo reproduciéndose con absoluta fidelidad todos los elementos del mismo

Artículo 6º. Obras de rehabilitación

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se encuentran incluidas las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble, las que afectan a la predistribución espacial del edificio siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración.

Artículo 7º. Obras de reestructuración

Son aquellas que consisten en la renovación mediante la transformación de un edificio existente para su adaptación a nuevas condiciones de uso o que, debido a su grave estado de deterioro funcional, suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aún conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Artículo 8º. Obras de ampliación

Son las encaminadas a la ampliación del edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

Artículo 9º. Obras de acondicionamiento

Son aquellas obras de reforma menor que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales.

Se incluyen dentro de este tipo de obras las que se promuevan individualmente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que puedan afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en planta baja.

Artículo 10º. Obras de demolición

Son aquellas que supongan o no la desaparición de lo edificado. La posibilidad de las mismas, sean parciales o totales, vendrá supeditada a las de terminaciones derivadas de las condiciones de protección.

Artículo 11º. Obras de nueva edificación

Son las que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprenden los siguientes tipos:

- *Obras de reconstrucción.*

Con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- *Obras de sustitución.*

Tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

- *Obras de nueva planta.*

Son aquellas de nueva construcción sobre solares vacantes.

En todas las obras que requieran la ocupación de la vía pública será obligatoria la utilización de contenedores adecuados al volumen de la obra a realizar.

Estos contenedores deberán permitir el paso a los viandantes y no entorpecer el tráfico rodado.

Su situación deberá contar con la aprobación municipal.

En las obras que implique la retirada de cantidades considerables de escombros se utilizarán tubos que los conduzcan al contenedor sobre la fachada, u otro elemento de reconocida eficacia, que evite el cúmulo de polvo sobre las fachadas vecinas, estando obligado el promotor de las obras a su limpieza en caso de producirse.

TÍTULO III

Condiciones Estéticas

Artículo 12º. 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 13º. 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, topologías 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 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 14º. 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 el blanco de acuerdo con la norma 40.3 del PGOU, en lo que se refiere a los elementos decorativos se procurará una austeridad en los mismos de conformidad en lo dispuesto en la Norma 9.10 del PGOU; sin perjuicio de ello las molduras podrán tener una tonalidad distinta, con la previa autorización municipal.

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.

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 metálica o de madera se terminará en colores madera, marrón, blanco gris o negro y los elementos de forja tales como rejas o barandillas presentarán acabados en negro o gris.

Artículo 15º. 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 roja 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 las mismas deberán adaptarse en el plazo de doce meses 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.

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto usual, debiendo de quedar integrada en la construcción no salir del volumen de obra de la construcción existente y contará con la 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.

Estas actuaciones se deberán solucionar con la concesión previa a cualquier tipo de licencia de obra por reforma u obra nueva, cuando así se solicite y será condición indispensable a cualquier devolución de

las tasas o licencias municipales que se tuviese derecho.

Artículo 16°. 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, vidriados, terrazos, etc.

Únicamente se permiten los revestimientos continuos en colores blancos o grises.

Artículo 17°. Vuelos

Podrán autorizarse vuelos sobre la alineación oficial de acuerdo con las Normas del PGOU. Asimismo podrán autorizarse aleros, cornisas, anuncios, toldos y marquesinas debiendo en todo caso respetar el mobiliario urbano y arbolado existente.

Artículo 18°. Elementos naturales y vegetales

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono de la zona. Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

Artículo 19°. 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.

Cuando se opte por proteger la propiedad de un inmueble o solar con una tapia, ésta deberá blanquearse.

Se prohíben expresamente las pintadas sobre muros y tapias, 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.

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 20°. 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, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público. Deberán disponerse en consonancia con la situación estético-ambiental del entorno.

Artículo 21°. 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, y el resto del cableado de color blanco.

La instalación de nuevas redes o adecuación de las existentes serán objeto de licencia municipal que regulara 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.

TÍTULO IV

Ocupación de la vía pública

Artículo 22°. Ocupación de la vía pública

La ocupación de la vía pública tendrá siempre carácter temporal, debiendo ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento.

No se podrá tener parada una obra o construcción más de una semana, en caso de producirse, se deberán dismantelar de la vía pública todos los materiales de obra y contenedores que estén vinculados a ésta, debiendo de quedar el entorno limpio, sin restos de materiales.

Artículo 23°. Mesas, sillas, toldos y sombrillas

Únicamente podrá autorizarse sin perjuicio de terceros y cuando las condiciones funcionales del espacio público lo permita, adecuándose a la estética de la zona, integrando los elementos en el mismo y dotándolos de un carácter homogéneo en la instalación de los mismos.

Se prohíbe expresamente el empleo de mobiliario publicitario. Las sombrillas y toldos serán de tejidos blancos o crudos.

Artículo 24°. Quioscos

Únicamente podrán concederse en espacios urbanos amplios tales como plazas, parques o jardines. Tendrán carácter temporal y serán desmontables, de color blanco y no se permitirá publicidad en la fachada del mismo.

Artículo 25°. Condiciones de la ocupación

Los titulares de las concesiones estarán obligados a notificar al Ayuntamiento cualquier incidencia que altere la misma, además deberán abonar las tasas establecidas, reponer los daños o desperfectos que se deriven de la ocupación y mantener limpias y en condiciones de ornato las zonas ocupadas.

Artículo 26°. Elementos accesorios

La colocación de elementos accesorios tales como rótulos, carteles, marquesinas... serán objeto de licencia municipal.

Los criterios de concesión de la licencia estarán vinculados a la no afectación del normal funcionamiento de las vías o espacios públicos, su equipamiento o arbolado y el respeto a las condiciones, que en cuanto a vuelos y altura de los mismos, sean de aplicación a la edificación en cada caso.

La colocación de carteles estará restringida a los lugares especialmente previstos al efecto o a los que el Ayuntamiento pudiera establecer, prohibiéndose su colocación indiscriminada en las plantas bajas de las edificaciones, árboles u otros elementos del mobiliario urbano.

TÍTULO V

Mantenimiento y limpieza

Artículo 27°. Deber de conservación

Las intervenciones en el casco antiguo habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas, debiendo mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Corresponde a los servicios del Ayuntamiento el mantenimiento y limpieza de la ciudad en cuanto se desprende del uso normal de la misma, sin perjuicio de la repercusión de tales obligaciones a las entidades urbanísticas de colaboración en sus ámbitos, si las hubiere.

Las operaciones de limpieza y mantenimiento que se deriven de obras o actividades no consideradas normales desarrolladas por los particulares se realizarán a su cargo en los plazos y condiciones que el Ayuntamiento establezca, siendo el incumplimiento de esta obligación motivo de sanción Municipal.

El ayuntamiento será el encargado de unificar los pavimentos de calles, plazas y aceras, los usuarios de actuaciones sobre la vía pública, como apertura de zanjas para instalaciones, estarán obligados a reparar los desperfectos ocasionados bajo supervisión municipal, quedando totalmente prohibida la actuación sobre la vía pública sin contar con la autorización y supervisión correspondiente.

En lo que se refiere a las fachadas y edificios en ruina se estará en lo dispuesto en el PGOU y en lo no previsto en el mismo a la Ley Andaluza del Suelo.

El Ayuntamiento tendrá dispuesto el inventario de los edificios con algún tipo de Ruina, estableciendo su obligada rehabilitación en el plazo máximo de tres (3) años.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de parte la ejecución, con cargo a sus propietarios, de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Artículo 28º. Régimen sancionador

El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto al deber de conservación de terrenos y edificaciones, así como en relación con el resto de las determinaciones que se exponen y regulan en esta ordenanza, dará lugar al establecimiento del régimen sancionador previsto en la legislación urbanística o el que en función de las facultades municipales pudiere establecerse, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios.

TÍTULO VI

Disciplina Urbanística

Artículo 29º. Legalidad Urbanística

El control de legalidad de las actuaciones se realizará por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos y competencias concedidos por la Ley 7/1985, de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y las previsiones del Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2.187/1978, de 2 de Mayo, y resto de determinaciones del PGOU.

Artículo 30º. Régimen Disciplinario

Será de aplicación el régimen disciplinario y sancionador establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Se faculta al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Salobreña, 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 arts. 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.