# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DE CALATRAVA (JAÉN)

**3264** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Especial reguladora de las condiciones morfológicas de edificios, construcciones e instalaciones de Santiago de Calatrava.*

**Edicto**

Doña Rocío Zamora Viana, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Santiago de Calatrava (Jaén).

**Hace saber:**

Que, una vez transcurrido el plazo de 30 días hábiles, según Edicto publicado en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia número 46, de fecha 06 de marzo de 2012, sin haberse presentado alegación o sugerencia alguna, queda aprobada definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Morfología de Edificios, Construcciones e Instalaciones en Santiago de Calatrava, cuyo texto íntegro de hace público, para general conocimiento, como en cumplimiento de lo establecido en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuya parte dispositiva se trascribe:

"*Primero.*-Establecer y aprobar inicialmente la "Ordenanza Municipal Reguladora de las morfologías de edificios, construcciones e instalaciones" de este Municipio de Santiago de Calatrava, en los términos que se contienen en el texto, que figura como Anexo del presente acuerdo y que, asimismo, se adjunta para su aprobación.

*Segundo.*-Que se someta a información pública, por plazo de 30 días, mediante Edicto que ha de publicarse en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a los efectos de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar reclamaciones o sugerencias que estimen oportunas.

*Tercero.*-Que se dé cuenta al Ayuntamiento Pleno de las reclamaciones o sugerencias que se formulen, que se resolverán con carácter definitivo o, en caso de que no se presentaran reclamaciones, el acuerdo, hasta entonces provisional, se elevará a definitivo.

*Cuarto.*-Que el acuerdo definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza deberá publicarse en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia para su vigencia e impugnación jurisdiccional, en su caso.

*Quinto.*-Que se comunique el acuerdo a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, dentro del plazo de treinta días siguientes a su aprobación.

*Sexto.*-Y facultar ampliamente a esta Alcaldía para cuantos actos de impulso y trámite se

requieran en mejor ejecución de lo que se acuerde (artículo 21.1 r) y s) Ley 7/1985, de 2 de abril), sin menoscabo alguno de las competencias que la legislación vigente atribuye al Pleno Corporativo en el asunto que nos ocupa."

"ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE SANTIAGO DE CALATRAVA

La referencia más inmediata de las condiciones estéticas de las edificaciones se encuentra en el artículo 43 de las Ordenanzas Reguladoras de la edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava; sin embargo dichas condiciones de adaptación al entorno 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, que tendrían cabida tal como está la actual redacción de la Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava. 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 Santiago de Calatrava.

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 Santiago de Calatrava (especialmente a lo reseñado en la sección 4ª), siendo totalmente compatibles en cuanto a su observancia.

## Capitulo 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 4º.*-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.

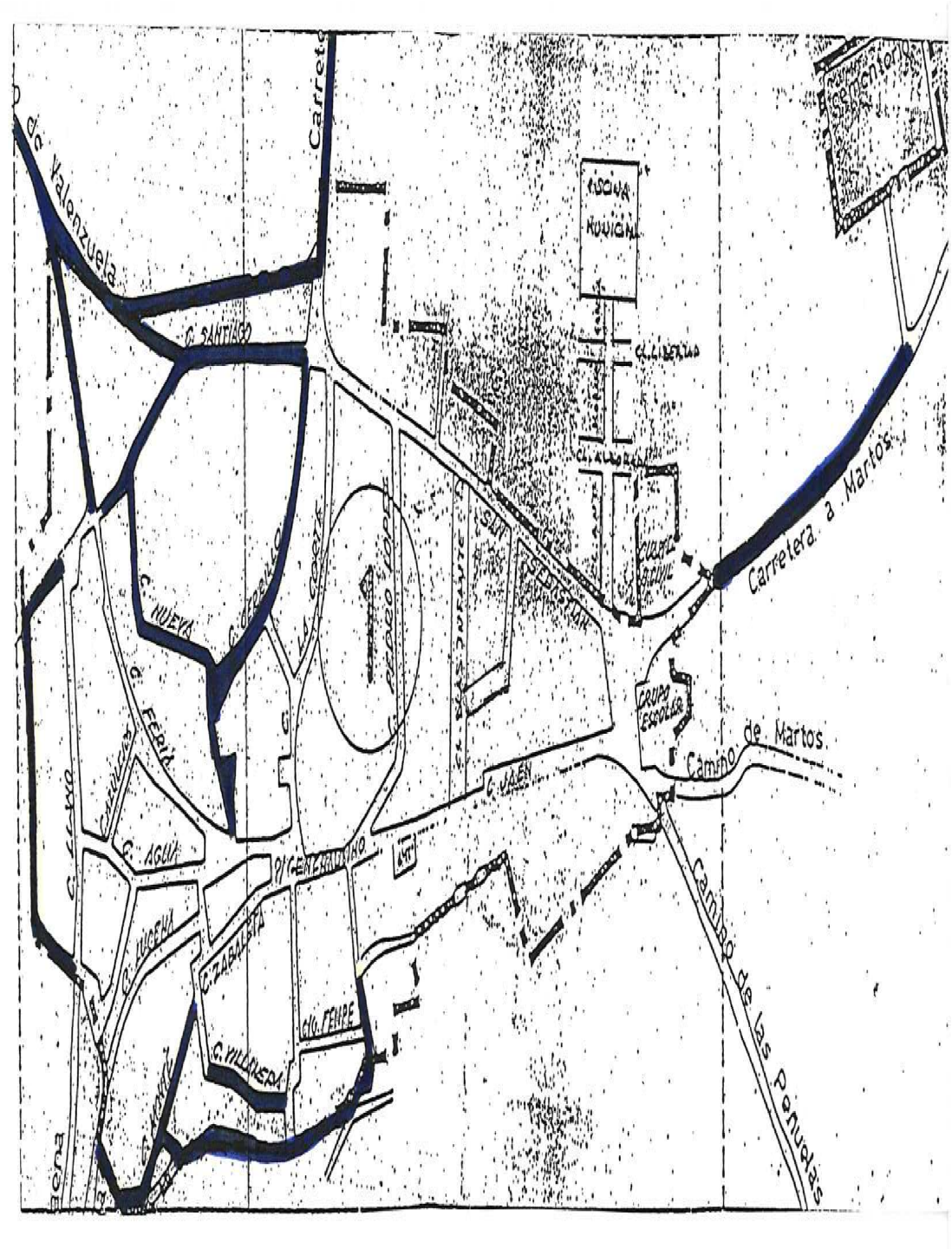
b) Edificación, las obras de nueva construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general 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 Santiago de Calatrava es la Delimitación de Suelo Urbano, 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 con la excepción de las calles siguientes:

Carretera de Valenzuela
Calle Valenzuela
Calle Santiago
Calle Nueva
Calle Cerrillo
Calle Monte
Carretera de Martos
Calle San Felipe (Callejón)
Carretera de Higuera
Calle Vilanera
Calle que discurre desde la calle Monte a Calle Ramiro Rivera y San Felipe (Parque de la Torre)
Calle que discurre desde el parque de la Pililla a Camino de la Cañada (Los Pajares).
Calle que discurre desde la Carretera de Valenzuela a calle Santiago
Calle que discurre desde la calle El Monte hasta la carretera de Baena.




*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. Quedan prohibidos los petos, así como las azoteas y cubiertas planas. Se admite la posibilidad de establecer un pequeño paño de cubierta plana siempre que no ocupen más del 15% de la planta última y que quede rodeada por una medianera mayor de

3 metros o peto con faldón de tejas con altura mayor a 1’50 metros y longitud mínima de 3 metros, localizada preferentemente en cuerpos interiores (2ª crujía). Asimismo se permite la cubierta plana en plantas inferiores a la planta máxima de altura proyectada.

2. Por encima de las vertientes del tejado no se admitirán construcciones salvo las dispuestas en el Art. 32.6 de la las Ordenanzas Reguladoras de la edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava, o las que 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 apartado 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, o acabados de ladrillo visto. En edificaciones singulares podrá estudiarse el uso de la piedra vista, siempre previa autorización municipal expresa.

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. Excepcionalmente 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 si mismas y en relación al resto del entorno, que presentan las construcciones que se hallan en tal caso.

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 Santiago de Calatrava no emitirá licencia de ocupación o utilización mientras las construcciones e edificaciones no esté 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.

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 RDUA, siendo el régimen sancionador el establecido en el Título VII de la LOUA.

*Artículo 13º.*-El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador lo es la Presidencia de este Ayuntamiento, conforme dispone el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Junta de Gobierno Local (en el supuesto de que pudiera constituirse) que pueda realizar.

*Artículo 14º.*-La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, así como el Título VII de la LOUA y el Titulo II del RDUA.

*Disposición Adicional:*

La presente ordenanza se aplicará de manera complementaria a las ordenanzas de edificación recogidas en las Ordenanzas Reguladoras de la edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Calatrava (especialmente a lo reseñado en la sección 4ª), siendo totalmente compatibles en cuanto a su observancia.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Santiago de Calatrava, a 23 de Abril de 2012.- La Alcaldesa-Presidenta, ROCÍO ZAMORA VIANA.