



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE MONACHIL

Administración

Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora Estética del Casco Antiguo de Monachil

Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora Estética del Casco Antiguo de Monachil

ORDENANZA REGULADORA ESTÉTICA DEL CASCO ANTIGUO DE MONACHIL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza pretende conseguir un marco adecuado a la protección urbana del Casco Antiguo de Monachil, preservando un entorno único declarado de interés turístico de Andalucía.

El Casco Antiguo requiere de una protección que preserve y potencie un patrimonio urbano de calidad y adecuado a la tradición del municipio.

Así mismo, se quiere evitar la imposición de formas ajenas a este urbanismo popular, 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 y todas, así como marcar las líneas de las actuaciones necesarias que precisa este núcleo.

Por esto, la normativa pretende, dentro del consenso de los distintos sectores que la han posibilitado, preservar estos valores urbanísticos.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta es adaptar las normas vigentes a las condiciones particulares del Casco Antiguo para llevarlas a su debido cumplimiento por los particulares.

Artículo 2.- Delimitación del Casco Antiguo

Se entiende por Casco Antiguo, a efectos de ámbito de aplicación de la presente ordenanza, las siguientes zonas: Plaza Miraflores, Plaza Baja, Plaza Alta y las calles Emilio Aragón, Albaricoque, Cascajares, San Miguel,

Cuevas, Carlos Carreras, San Antón, Barranco, Iglesia, Cervantes, Tienda, Don Luis, Pósito, Tras Torre, Puente, Huenes, Paseo del Río, Madre Trinidad Carreras Hitos, Real, Santa, Tejares y Naranjos.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza se aplicará en las zonas delimitadas del artículo anterior pertenecientes todas ellas al término municipal de Monachil.

TÍTULO II. CONDICIONES ESTÉTICAS

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, 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 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 estas 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 el blanco, en lo que se refiere a los elementos decorativos se procurará una austeridad; 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, pero sí se permiten 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 típico de cerámica blanca con pintura azul.

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 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, al menos el 75% de la superficie total de la cubierta, 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, eliminándose todas las cubiertas de uralita.

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 visual, 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 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, preferentemente se utilizarán los revestimientos continuos en colores blancos o grises.

Artículo 9.- Toldos y sombreados

Todos aquellos toldos y sistemas de sombreado que sean visibles desde la vía pública deberán tener un diseño uniforme y tonalidades entre color marrón y beige.

Artículo 10.- Vuelos

Podrán autorizarse vuelos sobre la alineación oficial de acuerdo con las normas locales.

Asimismo, podrán autorizarse aleros, cornisas, anuncios, toldos y marquesinas debiendo en todo caso respetar el mobiliario urbano y arbolado existente.

Artículo 11.- 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 y resistentes a las épocas de sequías, como almecinos, nogales u olivos.

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 12.- 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 locales comerciales deberán seguir las normas expuestas anteriormente, salvo autorización expresa de la administración competente para la realización de otro tipo de estética, siempre y cuando, se encaje en la modalidad rural del Casco Antiguo de Monachil.

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 13.- 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 14.- 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 negro.

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 la medida de lo posible, tras la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

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

TÍTULO III. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

Artículo 15.- 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 del municipio 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.

Las calles mantendrán una tipología común, similar a la actual de la calle Iglesia.

En lo que se refiere a las fachadas y edificios en ruina se estará en lo dispuesto en las normas locales y en lo no previsto en el mismo a la LISTA.

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 16.- 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 IV. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 17.- 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 y, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

DISPOSICIONES ADICIONAL

Primera. –

Se faculta al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Monachil, u órgano en quien delegue, a dictar cuantos Bandos y Disposiciones sean precisos para la correcta aplicación y desarrollo de la presente Ordenanza.

Segunda. –

En todos los casos, prevalecerán las Normas Subsidiarias de Monachil, especialmente en lo que se refiere a la Sección VII de estas sobre la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. –

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a la normativa descrita en la presente Ordenanza, así como, todas las reformas, rehabilitaciones u otras obras realizadas sobre inmuebles en el Casco Antiguo de Monachil deberá cumplir esta también, no siendo obligatorio para las construcciones ya existentes, mientras no sean modificados.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. – Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada de forma definitiva por el Pleno, y trascurrido el plazo legal desde de su publicación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

En Monachil, 7 de abril de 2026
Firmado por: EL ALCALDE – JOSÉ MORALES MORALES