



ORDENANZA GENERAL Nº 3 SOBRE REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL SOBRE FACHADAS, ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y SOLARES

Publicación Integra del Texto: **BOP 141 de 21/11/2007** Página: **107 y siguientes.**
Aprobación Definitiva: **BOP. 158 de 31/12/2007** Página: **115 y siguiente.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conseguir una ciudad más limpia, más cuidada y, en definitiva, más humana, es objetivo fundamental de cualquier gobierno municipal en pleno S.XXI. Los ciudadanos tienen derechos a vivir en un entorno agradable, en el que, además de la seguridad, los componentes estéticos tienen una importancia fundamental. Es deber de los poderes públicos realizar aquellas acciones e impulsar aquellas infraestructuras que contribuyan a lograr este objetivo. Pero también es responsabilidad de la sociedad civil contribuir, dentro del ámbito de sus propiedades y de sus actividades, para lograr esta meta.

El Ayuntamiento de Villanueva de la Fuente considera, pues fundamental, avanzar en el camino de la humanización de nuestro pueblo, para conseguir, en definitiva, un mayor bienestar para todos nuestros vecinos.

Esta Corporación, dentro del objetivo que se ha marcado para conseguir un entorno más limpio y agradable, así como más seguro para las personas y los bienes, dicta la presente ordenanza sobre fachadas y solares, de conformidad con la Legislación reguladora de Régimen Local, la Legislación Urbanística Autonómica, el Código Civil, y restantes normas que se le sean de aplicación, que será de aplicación en todo el casco urbano de la localidad, y de obligado cumplimiento de todas las personas y actividades que se encuentren, transiten, funcionen o ejerzan su actividad dentro de esta localidad, siendo responsables de su cumplimiento las personas físicas o jurídicas que ostenten la propiedad de inmuebles o terrenos afectados por la presente regulación, que será de aplicación, sin perjuicio del control urbanístico ordinario que será realizado por este ayuntamiento, de conformidad con la normativa urbanística vigente y aplicable en la misma.

Artículo 1. Normas para el mantenimiento de edificios..

1.- Los propietarios de edificios situados dentro del término municipal, y especialmente en suelo urbano, deberán mantener los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la finalidad de impedir riesgos para las personas o las cosas, impedir peligros para la higiene colectiva y mostrar una imagen urbana agradable, por lo que las obligaciones anteriores se entenderán al deber de rehabilitación, en su caso.



Con la finalidad anterior, dichos edificios deberán ser sometidos a las labores de reparación o mantenimiento de todos aquellos elementos constructivos exteriores de la edificación, que presenten un aspecto descuidado debido al envejecimiento o deterioro físico de los mismos o cualquier otra causa (pintura en mal estado, invasión de maleza, elementos que presenten riesgos de desprendimientos, etc..). A estos efectos, el Ayuntamiento, cada año, realizará las recomendaciones precisas a los propietarios, para que procedan a su adecentamiento. En caso de incumplimiento de esta obligación, será el ayuntamiento a costa del responsable, quien acometa los trabajos necesarios para el adecentamiento y decoro de fachadas, sin perjuicio de la correspondiente sanción

Esta Ordenanza se extiende a todos los elementos constructivos exteriores (fachada, paramentos y cubierta), así como a los demás elementos expuestos al exterior (aleros, cornisas, gárgolas, canalones, balcones, galerías, ventanas, marquesinas, chapados, escudos, etc...)

Se deberá, especialmente, acondicionar aquellos elementos constructivos de los edificios (fachadas, medianerías, etc..) que presenten materiales a la vista y que deberán ser recubiertos de acuerdo con la normativa urbanística vigente (ladrillos, bloques de cemento, Uralita, etc...)

2.- Para la canalización de las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas de los edificios ya construidos se estará a lo que dispongan los Servicios Técnicos municipales. En el resto de casos no están permitidos los vertidos directos a la vía pública, salvo autorización especial por circunstancias histórico-artísticas, debiendo recogerse las aguas pluviales de la cubierta con canalón visto a la calle o empotrado, que desaguará mediante bajantes. Dichas bajantes deberán ir empotradas en las fachadas y al menos a una altura de 2 metros desde el acerado.

3.- Respecto a los elementos salientes del edificio, se entiende por tales las antenas receptoras de televisión tradicionales, parabólicas y de radio, las chimeneas, aparatos de aire acondicionado, depósitos de agua o de combustible GLP, pararrayos, carteles anunciadores y de publicidad estática y otros similares.

La colocación de estos elementos salientes se ajustará a la normativa específica en la materia debiendo respetar, en todo caso, las siguientes normas:

Las antenas, convencionales o parabólicas, se deberán colocar siempre en la cubierta o patios interiores. Con carácter general se colocará una por cada vivienda individual o adosada, y una por cada bloque o edificio en régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la normativa vigente. Deberán



ser colocadas en el lugar menos visible desde cualquier punto de vista de la edificación y retranqueado a 3 metros, como mínimo, de la línea de fachada, salvo que de forma justificada esto no fuera posible.

En ningún caso, el cableado podrá discurrir por la fachada, ni sus vientos de sujeción, que no podrán atravesar calles.

Las antenas parabólicas tienen expresamente prohibida su colocación en las fachadas, y en el caso de antenas de radio aficionados se colocarán obligatoriamente también en las cubiertas, cumplir con su normativa específica y obtener previa y expresa autorización del ayuntamiento.

Las chimeneas, tanto de ventilación, hogar, calentadores como calderas, además de cumplir con su normativa específica de aplicación, si son de humos deberán ser de fábrica y lucidas, lo más parecidas a su entorno; las de ventilación de cuartos deberán ser de un material y color acordes con el entorno en que se coloquen, no permitiéndose las de fibrocemento en color originario, salvo determinación distinta de los servicios técnicos.

Los aparatos de aire acondicionado y de ventilación deberán colocarse siempre en la cubierta, en lugar diseñado especialmente para su ubicación, o en su defecto en la parte interna o patio interior de la vivienda, protegidas de la vista exterior por elementos que permitan su ventilación, y sin que puedan transmitir ruidos o vibraciones, más que la prevista en su normativa específica. Si la ventilación tiene que dar directamente a la vía pública, no podrán instalarse a una altura inferior a 3 metros para evitar molestias a los viandantes. Su colocación en la fachada solo se permitirá en casos muy excepcionales y con expresa autorización del órgano competente para otorgar la correspondiente licencia.

Los depósitos, ya sean de agua o combustible, estarán ocultos a la vista, de forma que no puedan ser vistos desde ningún lugar de la calle, o protegidos con elementos de fábrica. Se preferirá su colocación en azoteas bajo cubierta, sótanos o a nivel del terreno.

4.- Respecto al estado ruinoso de las edificaciones, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, la Ley del Suelo y la legislación urbanística castellano manchega.

A estos efectos, incurren en daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Se considera ruina inminente cuando las medidas a adoptar no puedan ser diferidas en el tiempo, sin que trascendiera riesgo para personas o bienes, viniendo su propietario obligado a ejecutar las obras necesarias para evitar el



peligro, o a realizar la oportuna demolición, en su caso, debiendo soportar la ejecución urgente por el ayuntamiento a su costa, si ésta fuera necesaria.

Tal procedimiento requerirá del oportuno expediente municipal en el que constará el informe de los servicios técnicos municipales, que deberá ser puesto en conocimiento del propietario, salvo por razones de urgencia o imposibilidad de identificación del mismo, en el que se podrá obviar este trámite informativo.

En cualquier caso, y con carácter temporal, el ayuntamiento podrá ordenar los apuntalamientos indispensables. Si éstos debieran apoyar en los inmuebles vecinos, sus propietarios vendrán obligados a soportarlos, por razones de urgencia y con la obligación municipal de ser informados debidamente.

5.- Esta Ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones situadas en todo el término municipal, públicos o privados, con independencia de su uso, destino o antigüedad.

Las fachadas de las edificaciones existentes, así como las de nueva construcción o rehabilitación deben ajustarse urbanísticamente al entorno donde se encuentran y siempre con las especificaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y demás normativa vigente en la materia, a fin de conservar la cultura popular, en cuanto a la composición y materiales de ejecución.

Mediante Resolución de la Alcaldía, o por delegación de ésta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, una vez oído el titular responsable, se señalarán las medidas necesarias para el cumplimiento de estas obligaciones y el plazo para su ejecución

Artículo 2. Normas sobre mantenimiento de terrenos y solares.

- a) Los propietarios de terrenos que lindan con la vía pública, no afectados por licencia de obras o de próxima construcción, deberán mantenerlos con cerramiento adecuados, siguiendo la alineación oficial de la fachada o de acuerdo con las prescripciones de la normativa urbanística. En todo caso, deberán ser construidos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, al menos con muros de bloque, o ladrillo enfoscado exteriormente, de 2,5 metros de altura, como mínimo con albardilla de teja y zócalo de un metro en parte inferior, pintado de color ocre o añil, de acuerdo con las condiciones estéticas vigentes en la localidad. Si se tratase de propietarios de edificios con algún valor histórico, cuidarán



especialmente que los aspectos externos se integren dentro de su entorno, de acuerdo con la normativa urbanística en vigor.

- b) El interior de los solares deberá mantenerse limpios de residuos y maleza y en condiciones de higiene, ornato y seguridad en general.
- c) Los titulares de los edificios serán responsables directos en cuanto al régimen de derechos y obligaciones, incluyéndose las económicas que se deriven de dicha titularidad. Aquellos que no residan habitualmente en el término municipal de Villanueva de la Fuente, deberán comunicar al Ayuntamiento el nombre de la persona residente en el municipio, que los represente, y a falta de comunicación se considerarán como tales
 - ◆ Los administradores, apoderados o encargados de los propietarios no residentes.
 - ◆ Los inquilinos cuando sus dueños, administradores, o encargados no residan en el término municipal.
- d) El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a la incoación del oportuno expediente sancionador, cuya conclusión tendrá por finalidad el restablecimiento a costa de los titulares de las oportunas condiciones de salubridad, sanidad y ornato público de los terrenos.

Artículo 3. Licencia urbanística.

Las actuaciones encaminadas a dar cumplimiento de los aspectos regulados en los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza deberán contar con la preceptiva licencia urbanística. Igualmente, las empresas suministradoras de energía eléctrica, telefonía y cualquier otro servicios que tuvieran que colocar cables en las fachadas, o que hayan de tenderse sobre la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación en la propia vía pública de postes, palomillas, cajas de amarre y de distribución deberán solicitar la oportuna licencia.

A estos efectos, en las nuevas urbanizaciones y promociones de viviendas, el cableado debe ir debidamente soterrado, de acuerdo con la normativa vigente. En los casos de sustitución o reposición de cableado, su ubicación se fijará en la parte más alta del edificio, respetando las cornisas tradicionales, y teniendo la obligación la empresa instaladora de retirar todo el tendido repuesto, así como el cable inutilizado, o las grapas inservibles, siendo responsable de todos los deterioros causados. La utilización de postes y palomillas en las fachadas se hará de forma justificada y en cualquier caso con la expresa autorización del ayuntamiento, teniendo la obligación de retirarlas cuando se hallen en desuso.



El pintado de fachadas, mientras mantenga la fisonomía inicial y no cambien los colores no necesita de preceptiva licencia municipal. Cualquier otra modificación sí lo requerirá.

Artículo 4. Determinación de los terrenos y solares.

Para la catalogación de los terrenos y solares a que se refiere la presente Ordenanza, será de aplicación la definición y los aspectos contemplados en la normativa urbanística vigente en esta.

Artículo 5- Procedimiento

El procedimiento a seguir para el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza podrá incoarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga constancia de su incumplimiento.

El incumplimiento de esta Ordenanza facultará al ayuntamiento para hacer uso de las facultades en materia de policía urbanística y ordenar la ejecución de las medidas necesarias para hacerla cumplir. A estos efectos, el ayuntamiento podrá hacer uso de todos los instrumentos de que disponga (servicios urbanística municipales, policía local, protección civil, etc) para dar cumplimiento a la presente ordenanza

En caso de que el infractor incumpliese la orden de ejecución dictada por el órgano competente, la corporación podrá disponer la ejecución forzosa de la medida, mediante la imposición de multas coercitivas tendentes al cumplimiento de lo ordenado, y cuya cuantía vendrá determinada por lo dispuesto en los artículos siguientes. Si aún así persistiera el incumplimiento, el ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria adoptando las medidas necesarias, y repercutiendo la ejecución a costa de las personas responsables de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 6. Régimen Sancionador

El órgano competente para sancionar las infracciones tipificadas en la presente ordenanza es el Alcalde o Presidente, o por delegación de aquél la Junta de Gobierno Local.

Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las obligaciones estipuladas en la presente Ordenanza serán exigibles no solo por actos propios, sino también de las personas de las que se deba responder.



No podrá imponerse ninguna sanción, sino en virtud de expediente instruido al efecto, con arreglo al procedimiento establecido en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

No Obstante lo anterior, para la imposición de sanciones por faltas leves, se podrá instruir procedimiento abreviado, con trámite de audiencia al interesado, en todo caso.

Artículo 7º.- Calificación de las infracciones.

Tendrán la consideración de infracciones administrativas en relación con las materias a que se refiere esta Ordenanza los actos u omisiones que contravengan las normas que la integran, de conformidad con los artículos 139 y siguientes de la Ley 7/85, de de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Las infracciones se clasifican en leves, graves o muy graves, conforme a los siguientes:

LEVES: Son infracciones leves, en general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidos en esta Ordenanza que no tengan la consideración de graves o muy graves, y en particular no cumplir el requerimiento realizado por el ayuntamiento una vez transcurridos 2 meses desde la notificación del mismos.

GRAVES: Se consideran infracciones graves la reincidencia en la comisión de infracciones leves; no proceder al cumplimiento o requerimiento de lo ordenado por el ayuntamiento una vez transcurridos 2 meses desde su notificación, cuando haya un riesgo inminente para las personas, las viviendas o los bienes de otra índole; no permitir el acceso al personal de vigilancia a efectos de desempeñar su labor de inspección.

MUY GRAVES: Se consideran faltas muy graves cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- ◆ La reincidencia en la comisión de falta grave
- ◆ La malicia o intencionalidad.
- ◆ La irreversibilidad del daño que se cause.
- ◆ Grave repercusión sobre las personas, los bienes, el patrocinio público, histórico o natural



Las infracciones a que se refiere la presente Ordenanza prescribirán a los seis meses, las leves; a los dos años las graves; y a los tres años las muy graves.

Artículo 8. Determinación de las sanciones

Sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad civil o penal, cuando proceda, la cuantía de las sanciones a imponer será la siguiente:

- ◆ Infracciones leves: 100 a 750 €
- ◆ Infracciones graves: multa entre 751 a 1.500 €
- ◆ Infracciones muy graves: multa entre 1.501 a 3.000 €

Para determinar la cuantía de la sanción se atenderá a las circunstancias concurrentes que las motivaron, la naturaleza del daño, dimensión de la infracción, grado de intencionalidad o reincidencia, así como aquellos otros factores que se puedan considerar como atenuantes o agravantes. A estos efectos se considera reincidente al que hubiese incurrido en la misma infracción por durante un periodo de 12 meses o hubiese sido sancionado por la misma en el dicho período.

Artículo 9. Premios.

Se establecerá un premio anual de 1.000,00 € para premiar a los vecinos de la calle que se distingan por su esfuerzo en el adecentamiento, ornato y embellecimiento de la misma, cuyo importe económico será invertido en esa misma calle y con esta finalidad a criterio de los vecinos acordado con el ayuntamiento.

Las condiciones de este premio se establecerán reglamentaria y presupuestariamente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Lo establecido en la presente Ordenanza, se entiende sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a otros órganos de distinta Administración Pública, dentro de sus respectivas competencias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA



Se establece un período de carencia de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza para subsanación de aquellos defectos que supongan incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, que fue definitivamente aprobada por el Pleno de Villanueva de la Fuente, en sesión extraordinaria del mismo, celebrada el día 16 de noviembre de 2007, entró en vigor al día siguiente de la publicación de su texto en el B.O.P. y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresas.