

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 997/2021

Don Lope Ruiz López, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Iznájar (Córdoba) hace saber:

Que por acuerdo de Pleno, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2020, se acordó aprobar definitivamente, con el quórum de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, el Proyecto de Modificación del Planeamiento General vigente de Iznájar para el ajuste de Ordenanzas en relación a los criterios de intervención de las edificaciones pertenecientes al Catálogo con nivel de protección ambiental, la modificación de las condiciones particulares de uso de los edificios pertenecientes al Catálogo con nivel de protección ambiental y la modificación de las exenciones a la reserva de plazas de garaje en la zona alta o histórica a iniciativa del propio Ayuntamiento. Vista la tramitación del expediente se acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el Proyecto de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, promovido por el Ayuntamiento de Iznájar y redactado por la Arquitecta, Dña. Esther Vázquez Epifanio para el ajuste de Ordenanzas en relación a los criterios de Intervención de las edificaciones pertenecientes al Catálogo con nivel de protección ambiental, la modificación de las condiciones particulares de uso de los edificios pertenecientes al Catálogo con nivel de protección ambiental y la modificación de las exenciones a la reserva de plazas de garaje en la zona alta o histórica que modifica la redacción de los artículos 5.24 Excepciones a la reserva de plazas de garaje del Título V "Condiciones de uso" Capítulo 6. Uso pormenorizado Garaje y aparcamiento, los artículos 7.2, y 7.25 del Título VII "Normas de Protección del Patrimonio" y el artículo 8.31 del Título VIII "Normativa específica en suelo urbano consolidado" Capítulo 3. Condiciones particulares de la calificación "Edificio pertenecientes al Catálogo del Patrimonio edificado", cuya nueva redacción será la siguiente:

TÍTULO V
"CONDICIONES DE USO"
Capítulo 6

Uso pormenorizado garaje y aparcamiento

Artículo 5.24. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

- Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones de suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

1. Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.
2. Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m.
3. Zona Alta o Histórica: En tipología unifamiliar cuando la parcela es 180 metros cuadrados.
4. Cuando así lo establezcan las condiciones de zona en el presente PGOU de Iznájar, independientemente de los usos permitidos.

TÍTULO VII
"NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO"
Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a

los bienes protegidos que se contemplan en la presente PGOU de Iznájar.

2. Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

a) Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, dichas adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

e) Obras de restitución.

Sólo podrá ser de aplicación en los edificios catalogados con protección ambiental.

Son obras que tienen por objeto el restablecimiento mediante nueva construcción con empleo de métodos tradicionales de algunos elementos de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y ornamentales.

B) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

En las edificaciones con nivel de protección ambiental, se cumplirá lo establecido en el apartado 7 del artículo 7.25 "Intervenciones sobre elementos catalogados" y siempre previa aceptación por parte del Ayuntamiento o de la Administración competente y asociada a informe técnico.

C) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación.

Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción.

Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales. Entendiendo por tales, las contenidas en el apartado 7 del artículo 7.25 "Intervenciones sobre elementos catalogados" y siempre previa aceptación por parte del Ayuntamiento o de la Administración competente y asociada a informe técnico.

b) Obras de sustitución.

Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente o

parte de ella, y se levanta en su lugar una nueva construcción.

c) Obras de ampliación.

Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

d) Obras de nueva planta.

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

TÍTULO VII

"NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO"

Capítulo 3

Protección del Patrimonio Edificado

Sección 3ª: Condiciones de intervención

Artículo 7.25. Intervenciones sobre elementos catalogados

1. Dentro del ámbito de actuación de estas Normas, las intervenciones que sobre elementos catalogados se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente Artículo.

2. Estructura portante.

a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga o pórticos adintelados que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición de los elementos horizontales de forjado.

b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores ambientales, paisajísticos y estéticos de dichos elementos.

e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y espesor del elemento original.

3. Características exteriores de la edificación.

a) Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando estos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

a.2. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por estas PGOU.

b) Elementos de cerrajería.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares ca-

talogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.

Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

d) Carpintería.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

e) Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

El acabado será a la cal sin ningún tipo de elemento alterador.

4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

b) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

5. Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otros en fachadas de la edificación.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

6. Medidas de seguridad.

a) Deberá darse cumplimiento a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

7. Obras de reconstrucción y obras de reforma. Edificaciones con nivel de protección ambiental.

Las intervenciones sobre elementos catalogados con nivel de protección ambiental se ajustarán a las siguientes características formales, previa autorización por parte del Ayuntamiento, para restablecer los valores que motivan su protección y que contribuyan a la comprensión global del paisaje urbano, mediante nueva construcción y el empleo de técnicas tradicionales:

7.1. Estructura portante.

La estructura portante de la edificación se resolverá, preferentemente con muros de carga y la expresión formal del predominio del macizo sobre el hueco, mediante el uso de materiales acordes a las técnicas constructivas actuales.

7.2. Características exteriores de la edificación.

a) Fachadas exteriores.

a.1. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por este PGOU. Se

ajustarán a las siguientes características:

- Predominio del macizo sobre el hueco.

- Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40 m. sobre la cota de la planta.

b) Elementos de cerrajería.

Se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales. Se reproducirá la textura y color. Siempre que se justifique que su conservación no forme parte de la comprensión global del paisaje urbano y previa autorización por parte del Ayuntamiento.

c) Cubiertas.

c.1. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales. Deberá mantenerse la forma y configuración original y del material de cubierta, siempre que sea cerámico, quedando prohibido otros acabados.

c.2. Se deberán mantener aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

d) Carpintería.

d.1 La carpintería exterior será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento, en los colores habituales de la zona.

d.2 Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persionados propios del tipo de edificio en el que se actuá.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

e) Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se actúe. Los paramentos de fachada serán preferentemente encalados o enfoscados pintados de color blanco.

f) Otros.

Serán objeto de autorización por parte del Ayuntamiento, la colocación de rótulos, señales o publicidad exterior, para evitar una contaminación visual del entorno o perceptiva que degrade los valores del bien.

TÍTULO VIII

"NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO"

Capítulo 3

Condiciones particulares de la calificación "Edificio pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado"

Artículo 8.31. Condiciones particulares de uso

1. Uso característico:

- Edificios catalogados con nivel de protección Monumental e Integral: El existente (Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría).

- Edificios catalogados con nivel de protección Estructural y Ambiental: Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Ninguno.

3. Usos compatibles:

- Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja.

- Terciario, excepto 3ª categoría en edificio exclusivo.

- Dotacional, Docente situado en planta baja.

- Dotacional, SIPS en 1ª categoría.

- Dotacional, garajes en 1ª categoría.

4. Usos alternativos:

Edificios catalogados con nivel de protección Ambiental:

- Dotacional, SIPS en 2ª categoría.
- Dotacional, docente en edificio exclusivo
- Terciario, 3ª categoría en edificio exclusivo.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Segundo: Realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Unidad Registral de la Delegación Territorial de Córdoba, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA, y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea su

Registro Autonómico.

Tercero: Proceder a la publicación de la presente modificación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Iznájar, a 19 de marzo de 2021. Firmado electrónicamente:
El Alcalde-Presidente, Lope Ruiz López.