



## ORDENANZA NÚM. 49

### **ORDENANZA MUNICIPAL PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A CAPILLAS DE LAS CRUCES DE MAYO, PARA EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS CALLES CON EXCESIVA DIFERENCIA DE COTAS Y DE MANTENIMIENTO DEL ORNATO PÚBLICO DE PARCELAS Y FACHADAS EN EL MUNICIPIO DE BONARES.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

##### **I**

Para definir el término Ordenanza urbanística, debemos partir de que el sistema jurídico urbanístico actual, conformado por el Derecho autonómico y el estatal supletorio, establece una doble conceptualización del mismo:

- a) Por un lado, nos encontramos con las Ordenanzas integradas en los instrumentos y planes urbanísticos.
- b) Por otro lado, la mayor parte de las normas urbanísticas autonómicas han recogido las que podríamos denominar "Ordenanzas urbanísticas independientes o autónomas", que tienen un carácter complementario a los planes urbanísticos.

De esta manera, las Ordenanzas integradas en los planes urbanísticos, forman parte del contenido documental de los propios planes, y siguen los mismos trámites contemplados en las normas urbanísticas para su elaboración y aprobación.

En lo que respecta a las Ordenanzas independientes o autónomas, tienen su fundamentación jurídica en la potestad normativa reconocida por la propia Constitución (artículos 137 y 140 CE) y en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Sin perjuicio de este desdoblamiento conceptual, puede decirse que ambos tipos de Ordenanzas participan de los caracteres propios de las normas administrativas, comúnmente denominadas por la doctrina como reglamentos, y en el ámbito de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, disposiciones administrativas de carácter general.

##### **II**

Debe manifestarse que lo que hoy conocemos como Ordenanzas urbanísticas, tiene una importancia ínfima en su comparativa con los antecedentes de esta figura en nuestro Estado y en los países de nuestro entorno. Las Ordenanzas fueron durante mucho tiempo (aun siglos) las normas de ordenación urbanística y el germen de numerosas figuras e instituciones urbanísticas conocidas hoy día. El urbanismo durante los siglos XV a XVIII viene caracterizado en esta materia por una profunda municipalización de la potestad de normación, materializada a través de Ordenanzas que debían dictarse como ordenaba el Rey,



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

para lo que se nombraban comisarios para su redacción, como puede consultarse en la huella histórica existente en los archivos de los concejos y cabildos, predecesores de los ayuntamientos constitucionales.

### III

Conviene precisar, una vez analizados los antecedentes de las Ordenanzas urbanísticas, qué posición ocupan hoy en el sistema de fuentes del Derecho urbanístico.

Las Ordenanzas en su relación con el urbanismo, admiten una significación amplia y otra de carácter más estricto.

Desde un punto de vista amplio, las Ordenanzas urbanísticas o de incidencia urbanística, se articulan sobre los siguientes campos:

1. Las normas y ordenanzas urbanísticas integradas en los planes urbanísticos.
2. Las Ordenanzas urbanísticas independientes o autónomas como instrumentos complementarios de los planes urbanísticos (Ordenanzas de urbanización y ordenanzas de edificación).
3. Ordenanzas reguladoras de las licencias urbanísticas y de actividades.
4. Ordenanzas reguladoras de las condiciones urbanísticas de localización de Instalaciones de telefonía móvil y otros equipos radioeléctricos de telefonía pública.
5. Ordenanzas reguladoras de usos y aprovechamientos excepcionales en suelo clasificado como no urbanizable.
6. Las Ordenanzas fiscales urbanísticas.

En un sentido más estricto, las Ordenanzas urbanísticas responden a la doble conceptualización:

- Las Ordenanzas integradas en los instrumentos y planes urbanísticos.
- Las Ordenanzas urbanísticas independientes o autónomas, que tienen un carácter complementario a los planes urbanísticos y un procedimiento de elaboración independiente de aquellos.

### IV

Sin perjuicio de la integración de las Ordenanzas como parte documental de los planes urbanísticos, el Derecho Urbanístico autonómico ha previsto de manera generalizada la posibilidad de Ordenanzas autónomas o independientes, de carácter complementario al planeamiento urbanístico, y cuyo contenido se limita a aspectos morfológicos de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación y a las condiciones de urbanización (requisitos administrativos y técnicos de las obras de urbanización).



Estas ordenanzas urbanísticas presentan los siguientes caracteres y limitaciones:

- Carácter autónomo, separado del contenido documental de los planes urbanísticos, aunque jerárquicamente subordinadas a éstos, en lo que supone el respecto a las determinaciones propias de los mismos, sin que puedan establecer regulaciones reservadas los instrumentos de ordenación urbanística.
- Carácter complementario de la ordenación urbanística, por lo que deberán quedar debidamente integradas en el sistema de planeamiento propio del Municipio.
- Coherencia y compatibilidad con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística (en estos términos se expresa el artículo 23 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, citada).
- En caso de contradicción con el planeamiento, primará éste respecto a las ordenanzas urbanísticas y de edificación, dado su carácter complementario (STS (Sala Cuarta, de lo Contencioso-administrativo) de 23 Abril 1980 y 18 de marzo de 1981), salvo que por norma vigente se establezca lo contrario.
- Su modificación o continuidad en el tiempo se hace independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística (Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía)
- Las Ordenanzas de urbanización no pueden fijar las infraestructuras y redes de servicios, por cuanto ello es competencia de los instrumentos de ordenación urbanística. Asimismo, deben respetar las normas sectoriales de cada servicio o infraestructura (sector eléctrico, infraestructuras de telecomunicaciones, etc.).
- Deberán respetarse las normas de accesibilidad urbanística y en la edificación y eliminación de barreras arquitectónicas.

## V

Entre las Ordenanzas Municipales autónomas o independiente, se encuentran las de Edificación. Estas 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.

Con carácter general su elaboración y aprobación seguirá el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Locales, que no es otro que los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 55 a 59 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

Vigentes en Materia de Régimen Local y, en su caso, las normas de Administración Local propias de la Comunidad Autónoma.

## **VI**

En armonía con la potestad reglamentaria otorgada por la Constitución, la Ley de Bases de Régimen Local y las Leyes Autonómicas sobre Urbanismo, se redacta la presente ordenanza con el fin de conseguir una clara normativa para una serie de edificaciones, no recogidas en la normativa del Plan General, y que presentan ciertas características y peculiaridades que las hacen diferenciarse del resto de las edificaciones del municipio. Además, se incorpora una serie de artículos aclarando el artículo 144 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en lo referente al mantenimiento de las edificaciones en condiciones seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público.

## **VII**

La presente “ORDENANZA REGULADORA PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A CAPILLAS DE LAS CRUCES DE MAYO; PARA EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS CALLES CON EXCESIVA DIFERENCIA DE COTAS; Y DE MANTENIMIENTO DEL ORNATO PÚBLICO DE PARCELAS Y FACHADAS EN EL MUNICIPIO DE BONARES”, se divide en tres Títulos (que contienen catorce artículos) y dos Disposiciones Finales.

## **VIII**

Así en el Título I se regula la estética de las edificaciones destinadas a las capillas de las cruces de mayo. Esta fiesta está declarada como “Fiesta de Interés Turístico Nacional de Andalucía” y fue presentado expediente para el reconocimiento como “Hecho de Interés Cultural de la Comunidad Autónoma de Andalucía”. No obstante, y aún estando vinculadas las edificaciones de cada Cruz a la fiesta en sí, no fueron lo suficientemente detalladas en la normativa del PGOU, siendo clara su diferenciación con las edificaciones residenciales, terciarias o industriales, las únicas recogidas en dicha normativa.

Con esta regulación se pretende diferenciar las capillas de las distintas cruces de mayo del resto de las edificaciones pero mantener una estética y cierta homogeneización entre todas ellas en referencia a altura de edificación, elementos artísticos y decorativos, retranqueo...

En el Título II, se regulan las normas a aplicar a aquellas edificaciones que poseen dos fachadas a calles distintas y que por motivo de la diferencia de cotas entre ellas y con la imposibilidad de segregación por no cumplir la longitud mínima establecida en el PGOU, hace inviable el cumplimiento de la altura máxima por una de las calles y la mínima por la otra. Se hace necesario la aclaración de dichos casos al no estar contemplado en la normativa actual.



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

Estos casos son debido a la gran diferencia de cotas existentes entre alguna de las calles del municipio por la pendiente excesiva de las mismas, dándose casos en los que, si cumplimos la altura mínima de planta baja establecida en la normativa por una de las fachadas es inviable cumplir la altura máxima en la otra fachada, sin que además sea posible la segregación en dos parcelas por no cumplirse la longitud mínima para poder segregar.

En tercer y último lugar, el Título III, regula una serie de artículos aclaratorios en referencia al mantenimiento de las fachadas para que se mantenga el ornato público en el municipio.

Por tanto, esta ordenanza no pretende modificar artículos de la normativa aprobada junto con el Plan General, sino que tiene como finalidad aclarar algunos vacíos encontrados en el Planeamiento vigente en el Municipio en edificaciones con ciertas peculiaridades. Con esta ordenanza no se aumenta edificabilidades, densidades, número de plantas o cualquier otro parámetro recogido en el PGOU, refiriéndose exclusivamente a cuestiones estéticas de las edificaciones recogidas en este articulado.

## **TITULO I. EDIFICACIONES DESTINADAS A LAS CAPILLAS DE LAS CRUCES DE MAYO**

### **Artículo 1. FINALIDAD Y ÁMBITO.**

La presente Ordenanza tiene por objeto complementar la regulación sobre las edificaciones destinadas a las capillas de las cruces de mayo. No se consideran incluidas en estas edificaciones posibles almacenes u otras edificaciones que aun siendo propiedad de las asociaciones de las cruces no son las propias capillas. Éstas últimas tendrán que cumplir lo establecido en la normativa del Plan General según el uso considerado, industrial, residencial o terciario.

### **Artículo 2. APLICACIÓN.**

Las condiciones que se establecen en esta Ordenanza serán de aplicación a edificios que inicien la obra a partir de la entrada en vigor del mismo documento regulador. En el caso de edificaciones ya consolidadas y que cumplan con todas las condiciones dadas en esta ordenanza, se considerarán legalizadas con la entrada en vigor de las mismas.

## **Artículo 3. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ESTÉTICOS QUE SE REGULAN.**

### **3.1. FACHADAS Y ELEMENTOS DECORATIVOS**

En las fachadas de las capillas de las cruces se permitirá elementos decorativos como azulejos, piezas de piedra natural o artificial, ladrillos vistos, espadañas, pináculos, campanarios, cúpulas, arcos, columnas y otros elementos decorativos. No obstante, se tendrá que presentar una propuesta de fachada donde



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

se recoja todos estos elementos para ser aprobado o rechazado por el Ayuntamiento, una vez visto el informe técnico de los servicios urbanísticos.

### 3.2. ALTURAS.

La altura total de la edificación no podrá sobrepasar con ningún elemento la altura del campanario de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

### 3.3. RETRANQUEOS.

Se permitirá un retranqueo de la fachada de al menos 3 metros y con un máximo de 6 metros, teniendo que colocar alineado a las demás fachadas de la calle algún elemento de cerramiento, bien de material en forma de portada o bien enrejado metálico decorativo.

## **TITULO II. EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS CALLES CON EXCESIVA DIFERENCIA DE COTAS.**

### **Artículo 4. FINALIDAD Y ÁMBITO.**

Tiene por objeto complementar la regulación sobre las edificaciones en parcelas, que dando a varias calles donde la diferencia de cotas es excesiva y que además no poseen longitud suficiente para ser segregadas, es inviable el cumplimiento de todos los artículos de la normativa del PGOU.

No se aplicará esta ordenanza a este tipo de edificaciones enclavadas en parcelas que sean susceptibles de segregación. En estos casos se tendrá que segregar y cada una de las edificaciones cumplirá con las alturas establecidas para cada fachada. Si se optase por no segregar la parcela se tendrá que dar un salto en los forjados de tal forma que se cumplan las condiciones en cada una de las fachadas. Dicho salto en el forjado se tendrá que realizar en el medio de la parcela, con un margen de un 10% de la longitud total de la misma para poderlo hacer coincidir con algún elemento estructural.

### **Artículo 5. APLICACIÓN.**

Las condiciones que se establecen en esta Ordenanza serán de aplicación a edificios cuya licencia de ocupación o utilización se soliciten a partir de la entrada en vigor del mismo documento regulador.

### **Artículo 6. ALTURA EN FACHADAS.**

En parcelas que, por sus características y ubicación, den a dos calles con una gran diferencia de cotas, que no cumplan con las condiciones mínimas dadas en el Plan General para poder ser segregadas y que sea imposible cumplir a la vez por las dos fachadas con las alturas mínimas y máximas, se presentará propuesta de las dos fachadas con el conjunto de las fachadas colindantes, pudiendo comprobar así la incidencia visual desde la vía pública. Esta propuesta tendrá que ser aprobada o rechazada por el Ayuntamiento, una vez visto el informe técnico de los servicios urbanísticos.



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

### **Artículo 7. PARCELAS SEGREGABLES.**

En el caso de que la parcela cumpla las condiciones para poder segregarse en dos o más parcelas, no se aplicará el artículo anterior, teniendo que optar por dicha segregación o por escalonar el forjado tal y como se recoge en el artículo 4 de esta ordenanza.

### **Artículo 8. DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES.**

En el caso de que una parcela se pueda acoger a lo descrito en el artículo 4, no significará un aumento de edificabilidad, densidad de viviendas, número de plantas o cualquier otro parámetro urbanístico.

## **TITULO III. MANTENIMIENTO DEL ORNATO PÚBLICO.**

### **Artículo 9. OBLIGACIONES AL RESPECTO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS.**

Los propietarios de solares, parcelas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo urbano o urbanizable, deberán mantenerlos libres de desechos y residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Asimismo, deberán de mantenerlos libres de hierbas secas y brozas que supongan un peligro para la seguridad pública.

Queda prohibido vaciar, verter y depositar basuras, escombros, mobiliario y, en general, cualquier clase de material residual en solares, parcelas u otros espacios de titularidad privada.

Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas secas y restos de vegetales, en aquellos suelos clasificados como urbanos o urbanizables, no podrán realizarse mediante quemas.

### **Artículo 10. VALLADO DE SOLARES.**

1. Al objeto de impedir el depósito de residuos en los solares sin edificación y la pérdida del ornato público, los propietarios deberán proceder al vallado de los mismos o, en su caso, a la reposición de la valla, conforme a las siguientes características:

a) La valla se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad.

b) La altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros. Cuando el desnivel de la calle sea pronunciado se podrá escalonar, cumpliendo en todo momento las altura máximas y mínimas.

c) Será opaca en toda su altura y los materiales empleados en su construcción serán de fábrica de obra (ladrillos, bloques...), debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilastras y su conservación en estado decoroso.



d) Deberá tener una puerta metálica de acceso, que habrá de ser opaca y de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza del solar.

e) La valla deberá enfoscarse y pintarse de color blanco en toda su extensión, al menos por el exterior.

f) La valla cumplirá la alineación establecida en dicha zona.

g) El Ayuntamiento podrá determinar sistemas alternativos de vallado cuando se justifique adecuadamente su provisionalidad, pudiendo asimismo permitir la inexistencia de vallado en los casos en que, transitoriamente, los solares se destinen a esparcimiento, bienestar social u otras razones de interés público.

2. Aun cuando estemos en presencia de terrenos que no tengan la condición formal de solares, si las circunstancias lo aconsejan, por ser zona afectada por vertidos de residuos, se podrá ordenar de forma motivada al propietario del bien o titular de otros derechos sobre los referidos terrenos que se adopten las medidas tendentes a evitar aquellos vertidos.

3. En el caso de demolición de una edificación para la construcción de una nueva, se dará un plazo de 12 meses para el inicio de dicha obra en los que no será obligatorio la colocación del vallado. Una vez transcurrido este tiempo sin que se haya comenzado la obra, tendrá que proceder con la ejecución de dicho vallado. En estos casos se podrá solicitar una prórroga de dicho plazo, con un máximo de 6 meses, si se tiene ya solicitada la licencia de obras en el Ayuntamiento para la nueva construcción.

#### **Artículo 11. LICENCIA PARA VALLADO DE SOLARES.**

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal de obras donde se describirá el cerramiento exacto a utilizar y sus características, altura...

#### **Artículo 12. RECOGIDA DE AGUAS EN SOLARES SIN EDIFICACIÓN.**

En los solares sin edificación, se encauzarán las aguas que se puedan generar hacia un punto de recogida dentro de los mismos, para posteriormente conectarlos a la red de saneamiento municipal, evitando así embolsamientos o encharcamientos de agua que puedan ser peligrosos y transmitir humedades a los vecinos colindantes.

#### **Artículo 13. MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES.**

##### **1. Condiciones de seguridad:**

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.





**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo para las personas o a los bienes.

**2. Condiciones de salubridad:**

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que garantice su aptitud para el uso que estén destinadas.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente.

**3. Condiciones de ornato:**

Las fachadas tendrán que mantenerse en buenas condiciones, realizando los trabajos de conservación necesarios para evitar su deterioro. Estos trabajos, además de los pertinentes para mantener la seguridad y salubridad de la población, irán encaminados a mantener el ornato público con el pintado de la fachada, elementos de carpintería, cerrajería...

En las edificaciones existentes en el núcleo urbano que no poseen la fachada pintada no podrán emitirse licencia de obra/ocupación/utilización ni cualquier otra, teniendo que proceder con anterioridad al adecentamiento y terminación de la fachada.

**Artículo 14. COLOR DE LAS FACHADAS EN ZONA I.**

Para la pintura exterior de fachadas de edificaciones en Zona de Ordenación I se recomienda el blanco o tonalidades claras. El uso de color no recomendado deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno.

**DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.**

En lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación del municipio de Bonares.

**SEGUNDA.**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación.

**APROBACIÓN.-** La presente Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Enero de 2022, y fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 76, de fecha 22 de Abril de 2022, entrando en vigor el día 17 de Mayo de 2022.



**AYUNTAMIENTO  
de  
BONARES**

E.L. 01210144 | Teléfonos  
C.I.F. P2101400F | (959) 36 60 01  
Plaza de la Constitución, 1 | (959) 36 60 26  
21830 BONARES | (959) 36 63 68  
(Huelva) | FAX  
ayto\_bonares@diphuelva.es | (959) 36 65 62

Bonares, a 03 de Mayo de 2022

El Alcalde,

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Juan A. García García

Fdo.: Manuel Vázquez Cantero