

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1849/2023	El Pleno	06/02/2024

SECRETARIO-INTERVENTOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO:

CERTIFICO: Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marchamalo, en Sesión Ordinaria/Extraordinaria celebrada el día de de dos mil , con la asistencia de los miembros de la Corporación, adoptó, entre otros, el Acuerdo del tenor literal siguiente:

EXPEDIENTE 1849/2023. PLANEAMIENTO GENERAL (MODIFICACIÓN ART. 83)	
Favorable	Tipo de votación: Ordinaria A favor: 12, En contra: 0, Abstenciones: 1, Ausentes: 0

RESOLUCIÓN

PROPUESTA DE ALCALDÍA AL PLENO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 83 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA GUADALAJARA-MARCHAMALO

Visto que ha sido dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo.

I- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU GUADALAJARA-MARCHAMALO

El Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo aprobado en el año 1999 regula en su artículo 83 siguientes Condiciones Estéticas:

«ARTÍCULO 83. CONDICIONES ESTÉTICAS. DETALLES

MEDIANERAS Y FACHADAS LATERALES

Se tratarán con condiciones de composición y materiales, similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos u otros, se dejarán paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

MATERIALES

Los materiales y su color estarán en todo caso en función de los criterios y estética predominantes en el conjunto de fachadas en el que se debe ubicarse. Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados...), y también de aquellos otros que puedan considerarse extraños, o exóticos a la Zona, aunque su uso pueda ser frecuente en otros ambientes (grandes acristalamientos, muros cortina...).

En el Caso histórico deben prevalecer los revestimientos coloreados (enfoscados o revestimientos continuos, aplacados de piedra...), sobre el resto de las posibilidades de acabados (ladrillo visto, hormigón visto...).

SALIENTES Y VUELOS





Cuerpos salientes

Definición.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la edificación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos indesmontables u opacos como miradores, terrazas cerradas y similares.

Se entenderán abiertos aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus parámetros laterales (balcones, terrazas abiertas etc.)

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos computará al 50%.

En el caso de balcones, o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Histórico, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0'40 m. Y siempre que éste vuelo esté por encima de los 3'00 m. desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 mts de la medianería correspondiente.

Regulación. - Según ámbitos de Ordenanza en cada caso.

Elementos salientes

Definición.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación como zócalos pilastras, gárgolas, etc.

No podrán sobresalir más de 15 cms y se admitirán en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6,00 mts de anchura y el ancho libre que quede de acera sea superior a 0,80 mts.

SOPORTALES

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales estos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona, Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí a efectos de ocupación y altura de la edificación.

PORTADAS, ESCAPARATES, REJAS Y CIERRES

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación.

MARQUESINAS Y TOLDOS FIJOS

Solo se permiten en los siguientes casos:

- en proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidas

- en actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros. El saliente máximo quedará, como mínimo, a 0,60 mts sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrá cubrir los huecos de la planta baja.



En el ámbito del Casco Histórico no se permiten marquesinas ni toldos fijos.

TOLDOS MOVILES

Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 mts. Dentro del ámbito de cada bloque o manzana su instalación responderá a soluciones unitarias aceptadas expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

ROTULO, MUESTRAS Y ANUNCIOS

Son los anuncios paralelos a fachada. Solo podrán ocupar una faja de anchura máxima de 90 centímetros en plantas bajas, salvando los dinteles de portales, con un saliente máximo de 15 centímetros. En plantas de pisos el ancho máximo de la faja será de 60 centímetros.

En el Casco Histórico todos ellos deberán quedar integrados en los huecos de planta baja.

Los anuncios en cubierta o coronación de edificios de viviendas solo podrán tener una altura de 1/10 de la del edificio con un máximo de dos mts. Este tipo de anuncio únicamente se admitirán en edificios exclusivos de espectáculo, comercio, almacén o industria y fuera del ámbito del Casco Histórico. En los casos de edificios exclusivos de espectáculo, comercio o industria, esta dimensión podrá ser mayor. En todos los casos se tratará de anuncios de letras sueltas.

BANDEROLAS

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 250 centímetros de la rasante de acera y su altura máxima será de 90 centímetros. En las plantas de piso solo podrán situarse a la altura de los antepechos. En el caso de que cuenten con instalación luminosa no podrán situarse por encima de la planta baja. Este tipo de anuncios en el Casco histórico deberán limitarse a elementos móviles y flexibles.

Fuera de los supuestos anteriores, la publicidad exterior en elementos fijos se prohíbe con carácter general, a excepción de la promovida por las instituciones, así como los indicadores debidamente autorizados.

INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada. Su instalación deberá quedar integrada en el diseño global de la fachada o permanecer oculta.

En cualquier caso necesitaran para su instalación un estudio de su efecto en el alzado de la fachada, sin romper la unidad del cerramiento.

Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohíben en todos los casos, debiendo conducirse a la cubierta del edificio, a excepción de lo previsto sobre las calderas individuales estancas en el artículo 79.

Las salidas y las tomas de aire de las instalaciones de refrigeración -no de ventilación- se proyectarán con estricto cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la acera: 2,25 mts*
- Situación bajo las zonas ciegas de fachada o que carezcan de huecos.*
- No producirán molestias a los vecinos o locales colindantes.*



- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m³/h.

- La salida del aire se producirá en dirección horizontal, perpendicularmente al plano de fachada, lo que se garantizará mediante la colocación de difusores adecuados.

- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

El arbolado existente en el espacio viario o destinado a espacios de uso público, haya sido o no calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando por razón de obra, acceso, renovación, u otra, haya de eliminarse algún ejemplar, se indicará en la solicitud de licencia y se señalará en los planos topográficos que se aporten.

Cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria su sustitución por el responsable de la pérdida, con especies iguales a las antiguas o similares a las tradicionales de la localidad.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

En caso de patios ajardinados o zonas verdes privadas, el cerramiento tendrá carácter definitivo y podrá resolverse mediante:

a) Elementos ciegos de 0,50 mts. Y diáfanos de materiales estéticamente admisibles (verjas, pantallas vegetales o similares hasta una altura de 2,20 mts.)

b) Cerramientos ciegos de hasta 2,20 mts. De altura máxima, cuya estabilidad y estética esté asegurada.

Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas pareadas o aisladas que constituyan una unidad visual, incluso en cuanto al prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultánea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color... etc. respecto a los de la unidad).

Los propietarios de solares tienen el deber de efectuar el cerramiento de los mismos, dentro del plazo concedido al efecto por el Ayuntamiento. También deberán efectuar el cerramiento de sus fincas, previa orden de ejecución en este sentido por el Ayuntamiento los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano, aunque no tengan la condición de solar, cuando así lo demande el interés general.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y tendrá carácter provisional, hasta que se sustituya por el cerramiento definitivo resultante de la edificación de la parcela. Tendrá una altura mínima de 2 mts. y se efectuará con materiales que garanticen su estabilidad, buen estado y estética adecuada, siendo preferibles los cerramientos a base de tabique con revoco de mortero en su parte exterior.

Si se incumpliera la obligación de cerramiento después de apercibido el propietario o representante, el Ayuntamiento podrá proceder, en ejecución subsidiaria a la realización del mismo con cargo a la propiedad de la finca.

Deberán cercarse todos los solares en los que vaya a realizar cualquier obra de movimiento de tierras, edificación o derribo, con cerramientos provisionales de 1,80 mts de altura de materiales que garanticen su estabilidad y buen estado.

ESPACIOS VERDES PRIVADOS:





En los proyectos de Ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestados. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.

MUROS DE CONTENCIÓN Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los muros de contención y movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 3 mts. entre los distintos aterrazamientos.

B) Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 2 mts. entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.

CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.

Se podrá autorizar por el Ayuntamiento el cerramiento de terrazas y tendedores siempre que respondan a soluciones acristaladas de diseño unitario por bloque o manzanas (caso de viviendas unifamiliares adosadas), aceptado expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

En cualquier situación los tendedores se cerrarán al menos con celosías u otros elementos integrados en la fachada que impidan la visualización del interior de los mismos desde la vía o espacios libres públicos.»

La regulación actual de las condiciones estéticas establecida en el PGOU ha precisado de una constante interpretación por el Ayuntamiento, a los efectos de completar el espacio discrecional abierto por la redacción actual respecto de los criterios y la estética que pueda considerarse predominante, impropia, extraña o exótica.

Los adjetivos existentes a lo largo del artículo 83 tales como, predominante, impropia, extraña o exótica, son criterios jurídicos indeterminados que deben ser analizados individualmente ante las diferentes solicitudes de licencia urbanística presentadas por los interesados, o actos comunicados.

Por ello, debe modificarse el artículo 83 en el sentido de establecer la posibilidad de que, con carácter previo a la solicitud de licencia urbanística o de acto comunicado, los interesados puedan presentar ante el Ayuntamiento de Marchamalo una consulta vinculante sobre la conformidad al planeamiento de su pretensión.

Así, será la Alcaldía, en aplicación del artículo 21-1º apartados j) y q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, o el órgano en quien delegue, el órgano competente para resolver sobre la consulta vinculante planteada cuando el interesado haga lo contrario a lo informado por los servicios técnicos, o bien, no haya efectuado la consulta previa y haya realizado obra sobre alguno de los aspectos contemplado en este artículo que puedan ser objeto de controversia,

Este procedimiento de consulta vinculante dotará de certeza y de confianza al interesado quien al momento de solicitar la licencia o el acto comunicado conocerá el criterio municipal de interpretación del artículo 83 de las normas urbanísticas del PGOU.

Así, la discrecionalidad actualmente existente se irá reduciendo, gracias a los actos administrativos de interpretación que se irán dictando y a la aplicación del principio del precedente administrativo vinculante, lo que redundará en una mayor seguridad jurídica de los procesos de otorgamiento de licencias.



II.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica procede la inclusión del siguiente párrafo en el artículo 83 de las Normas Urbanísticas:

“CONSULTA VINCULANTE

Con carácter previo a la solicitud de licencia o de acto comunicado, el interesado podrá formular a Ayuntamiento de Marchamalo consulta de carácter vinculante en relación con la interpretación de las condiciones estéticas previstas en el presente artículo.

En el supuesto de que hecha la consulta, el interesado haga lo contrario a lo informado por los servicios técnicos, o bien, no haya efectuado la consulta previa y haya realizado obra sobre alguno de los aspectos contemplado en este artículo que puedan ser objeto de controversia, será la Alcaldía, en aplicación del artículo 21.1 apartados j) y q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el órgano competente para resolver la consulta vinculante planteada, o bien, el órgano en quien delegue, quien resuelva sobre el caso.”

III.- REDACCIÓN QUE SE PROPONE:

El artículo 83 de las normas urbanísticas del PGOU Guadalajara-Marchamalo quedará redactado de la siguiente manera:

«ARTÍCULO 83. CONDICIONES ESTÉTICAS. DETALLES

MEDIANERAS Y FACHADAS LATERALES

Se tratarán con condiciones de composición y materiales, similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos u otros, se dejarán paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

MATERIALES

Los materiales y su color estarán en todo caso en función de los criterios y estética predominantes en el conjunto de fachadas en el que se debe ubicarse. Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados...), y también de aquellos otros que puedan considerarse extraños, o exóticos a la Zona, aunque su uso pueda ser frecuente en otros ambientes (grandes acristalamientos, muros cortina...).

En el Caso histórico deben prevalecer los revestimientos coloreados (enfoscados o revestimientos continuos, aplacados de piedra...), sobre el resto de las posibilidades de acabados (ladrillo visto, hormigón visto...).

SALIENTES Y VUELOS

Cuerpos salientes

Definición.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la edificación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos indesmontables u opacos como miradores, terrazas cerradas y similares.

Se entenderán abiertos aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus parámetros laterales (balcones, terrazas abiertas etc.)



La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos computará al 50%.

En el caso de balcones, o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Histórico, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0'40 m. Y siempre que éste vuelo esté por encima de los 3'00 m. desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 mts de la medianería correspondiente.

Regulación. - Según ámbitos de Ordenanza en cada caso.

Elementos salientes

Definición.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación como zócalos pilastras, gárgolas, etc.

No podrán sobresalir más de 15 cms y se admitirán en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6,00 mts de anchura y el ancho libre que quede de acera sea superior a 0,80 mts.

SOPORTALES

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales estos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona. Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque si a efectos de ocupación y altura de la edificación.

PORTADAS, ESCAPARATES, REJAS Y CIERRES

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación.

MARQUESINAS Y TOLDOS FIJOS

Solo se permiten en los siguientes casos:

- en proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidas*
- en actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.*

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros. El saliente máximo quedará, como mínimo, a 0,60 mts sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrá cubrir los huecos de la planta baja.

En el ámbito del Casco Histórico no se permiten marquesinas ni toldos fijos.

TOLDOS MOVILES

Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 mts. Dentro del ámbito de cada bloque o manzana su instalación responderá a soluciones unitarias aceptadas expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

ROTULO, MUESTRAS Y ANUNCIOS





Son los anuncios paralelos a fachada. Solo podrán ocupar una faja de anchura máxima de 90 centímetros en plantas bajas, salvando los dinteles de portales, con un saliente máximo de 15 centímetros. En plantas de pisos el ancho máximo de la faja será de 60 centímetros.

En el Casco Histórico todos ellos deberán quedar integrados en los huecos de planta baja.

Los anuncios en cubierta o coronación de edificios de viviendas solo podrán tener una altura de 1/10 de la del edificio con un máximo de dos mts. Este tipo de anuncio únicamente se admitirán en edificios exclusivos de espectáculo, comercio, almacén o industria y fuera del ámbito del Casco Histórico. En los casos de edificios exclusivos de espectáculo, comercio o industria, esta dimensión podrá ser mayor. En todos los casos se tratará de anuncios de letras sueltas.

BANDEROLAS

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 250 centímetros de la rasante de acera y su altura máxima será de 90 centímetros. En las plantas de piso solo podrán situarse a la altura de los antepechos. En el caso de que cuenten con instalación luminosa no podrán situarse por encima de la planta baja. Este tipo de anuncios en el Casco histórico deberán limitarse a elementos móviles y flexibles.

Fuera de los supuestos anteriores, la publicidad exterior en elementos fijos se prohíbe con carácter general, a excepción de la promovida por las instituciones, así como los indicadores debidamente autorizados.

INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada. Su instalación deberá quedar integrada en el diseño global de la fachada o permanecer oculta.

En cualquier caso necesitaran para su instalación un estudio de su efecto en el alzado de la fachada, sin romper la unidad del cerramiento.

Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohíben en todos los casos, debiendo conducirse a la cubierta del edificio, a excepción de lo previsto sobre las calderas individuales estancas en el artículo 79.

Las salidas y las tomas de aire de las instalaciones de refrigeración -no de ventilación- se proyectarán con estricto cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la acera: 2,25 mts.*
- Situación bajo las zonas ciegas de fachada o que carezcan de huecos.*
- No producirán molestias a los vecinos o locales colindantes.*
- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m³/h.*
- La salida del aire se producirá en dirección horizontal, perpendicularmente al plano de fachada, lo que se garantizará mediante la colocación de difusores adecuados.*
- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.*

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.



El arbolado existente en el espacio viario o destinado a espacios de uso público, haya sido o no calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando por razón de obra, acceso, renovación, u otra, haya de eliminarse algún ejemplar, se indicará en la solicitud de licencia y se señalará en los planos topográficos que se aporten.

Cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria su sustitución por el responsable de la pérdida, con especies iguales a las antiguas o similares a las tradicionales de la localidad.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

En caso de patios ajardinados o zonas verdes privadas, el cerramiento tendrá carácter definitivo y podrá resolverse mediante:

a) Elementos ciegos de 0,50 mts. Y diáfanos de materiales estéticamente admisibles (verjas, pantallas vegetales o similares hasta una altura de 2,20 mts.)

b) Cerramientos ciegos de hasta 2,20 mts. De altura máxima, cuya estabilidad y estética esté asegurada.

Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas pareadas o aisladas que constituyan una unidad visual, incluso en cuanto al prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultánea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color... etc. respecto a los de la unidad).

Los propietarios de solares tienen el deber de efectuar el cerramiento de los mismos, dentro del plazo concedido al efecto por el Ayuntamiento. También deberán efectuar el cerramiento de sus fincas, previa orden de ejecución en este sentido por el Ayuntamiento los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano, aunque no tengan la condición de solar, cuando así lo demande el interés general.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y tendrá carácter provisional, hasta que se sustituya por el cerramiento definitivo resultante de la edificación de la parcela. Tendrá una altura mínima de 2 mts. y se efectuará con materiales que garanticen su estabilidad, buen estado y estética adecuada, siendo preferibles los cerramientos a base de tabique con revoco de mortero en su parte exterior.

Si se incumpliera la obligación de cerramiento después de apercibido el propietario o representante, el Ayuntamiento podrá proceder, en ejecución subsidiaria a la realización del mismo con cargo a la propiedad de la finca.

Deberán cercarse todos los solares en los que vaya a realizar cualquier obra de movimiento de tierras, edificación o derribo, con cerramientos provisionales de 1,80 mts de altura de materiales que garanticen su estabilidad y buen estado.

ESPACIOS VERDES PRIVADOS:

En los proyectos de Ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestados. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde las vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.

MUROS DE CONTENCIÓN Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.



Los muros de contención y movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 3 mts. entre los distintos aterrazamientos.

B) Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 2 mts. entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.

CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.

Se podrá autorizar por el Ayuntamiento el cerramiento de terrazas y tendedores siempre que respondan a soluciones acristaladas de diseño unitario por bloque o manzanas (caso de viviendas unifamiliares adosadas), aceptado expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

En cualquier situación los tendedores se cerrarán al menos con celosías u otros elementos integrados en la fachada que impidan la visualización del interior de los mismos desde la vía o espacios libres públicos.

CONSULTA VINCULANTE

Con carácter previo a la solicitud de licencia o acto comunicado, el interesado podrá formular al Ayuntamiento de Marchamalo consulta de carácter vinculante en relación con la interpretación de las condiciones estéticas previstas en el presente artículo.

En el supuesto de que hecha la consulta, el interesado haga lo contrario a lo informado por los servicios técnicos, o bien, no haya efectuado la consulta previa y haya realizado obra sobre alguno de los aspectos contemplado en este artículo que puedan ser objeto de controversia, será la Alcaldía, en aplicación del artículo 21.1 apartados j) y q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el órgano competente para resolver la consulta vinculante planteada, o, bien, el órgano en quien delegue, quien resuelva sobre el caso."

Por todo ello, al Pleno se propone la adopción del acuerdo siguiente:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la modificación del artículo 83 del PGOU, tal y como se ha definido y redactado en la exposición de motivos anterior, apartado III.

SEGUNDO. Publicar en el BOPG y en el Tablón de Anuncios y web municipal, anuncio de la presente modificación por plazo de 30 días hábiles para alegaciones o reclamaciones, y caso de no haberlas, se entenderá aprobada definitivamente la modificación.

Se aprueba por 12 votos a favor de los Grupos del PSOE y PP, y 1 abstención de la nueva Concejala de VOX.

Y para que conste y surta los efectos oportunos en el expediente de su razón, expido el presente, de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde-Presidente, en Marchamalo, a la fecha de la firma electrónica.

Vº.Bº.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Fdo.: Rafael Esteban Santamaría Fdo.: Javier Chiva Ibañez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

