

ORDENANZA MUNICIPAL DE ESTÉTICA PARA EL CASCO HISTÓRICO DE HELLÍN

Publicado en el B.O.P. N° 59 de 23 de mayo de 2.025

Desde hace muchos años se están llevando a cabo con mayor o menor fortuna acciones y proyectos para rescatar el casco antiguo de Hellín y aprovechar su potencial, además de transformarlo en un recurso para el desarrollo económico.

Pongamos por ejemplo los primeros intentos de declaración de Conjunto Histórico que datan de finales de los años setenta del siglo pasado, o la petición de un Plan URBAN, pero nunca se llega a culminar un proyecto integral, bien por falta de recursos, bien por falta de priorización.

Hoy, con parte de la ciudad antigua de Hellín declarada Conjunto Histórico desde 2007, debemos replantearnos qué hacer con esta parte del casco urbano, analizar sus virtudes y deficiencias y evaluar sus posibilidades. Estamos ante un reto laborioso y complejo, ya que los problemas son muchos y, aunque se están llevando a cabo diversas obras como nuevos viales, debemos trabajar más coordinadamente y con un sentido integral y de conjunto.

Calles, iluminación, mobiliario urbano, fachadas, colores, ventanas, puertas, cableado, cubiertas, plazas y placetas forman el “escenario” con sus elementos caracterizadores. Después, existen lo que podemos llamar los “ítems”, es decir aquellos inmuebles o “paisajes” que lo diferencian. Estamos hablando de ciertas fachadas monumentales, el Castillo de Hellín, los caños de agua o alguna plaza de significada valía.

Por consiguiente no se ha valorizado por el momento ese “Hellín árabe” ni el “Hellín judío” o el “Hellín cristiano”, ni un casco antiguo limpio y arreglado como un conjunto patrimonial de valor histórico, con nuevos rincones de ocio y nuevos puntos de encuentro para niños y jóvenes; en fin, una recuperada ciudad antigua que generara también nuevos puestos de trabajo y zonas óptimas para nuevas inversiones, ayudando así, siquiera parcialmente, a nuestra gente a recuperarse económicamente y a hacerlo más atractivo para el turismo, fijando población y generando mayor autoestima.

Por este motivo, y una vez más volvemos a plantear una serie de actuaciones para rescatar a ese Hellín histórico, y con un trabajo de equipo planteamos una nueva fase del “Proyecto Ciudad Antigua”, concretándose en este documento de ordenanza estética para el Conjunto Histórico.

Para valorizar plenamente el Castillo, así como el resto del casco antiguo, se requiere de la redacción de un Plan Especial, documento que exige considerables medios temporales y económicos. A tal efecto y mientras éste se elabora, este documento de ordenanza estética tiene la vocación de frenar el creciente deterioro de nuestro casco antiguo, estableciendo unas directrices básicas, para las cuales se han tenido en cuenta entre otros aspectos, la realidad social y capacidad económica de los vecinos de los barrios objeto de regulación.

Aprovechando la coyuntura de esta Ordenanza, se estima que ésta debe incluir también aspectos para dar cumplimiento *“Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Convenio de Berna”*, por lo que se incluirá un ANEXO a este respecto.



MARCO LEGAL:

El “Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística” (en adelante LOTAU) tiene por objeto “...la regulación de la ordenación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha”.

Las Ordenanzas, tienen carácter municipal, y las referidas a edificación se definen en el Artículo 16 del TRLOTAU, de la siguiente manera:

“1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

- a) *Tienen por objeto la **regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.***
- b) *Deben **ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.***”

La “Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación” (en adelante LOE) tiene como objeto (entre otros) “regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los **requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios**”.

En su “Artículo 3 Requisitos básicos de la edificación”, se establece que:

*“1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes **requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:***

- a) Relativos a la **funcionalidad:**
- b) Relativos a la **seguridad:**
- c) Relativos a la **habitabilidad:**”

En el punto 2 de este mismo artículo se establece que “*El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las **exigencias básicas** de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los **edificios existentes...***”

Por lo tanto, hay que tener presente las **limitaciones legales** de una Ordenanza, no pudiendo en ningún caso ser contraria a la legislación de rango superior.

A tal efecto, de conformidad con el Art. 16 del TR LOTAU, la presente ordenanza **NO PUEDE SER CONTRARIA** al Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), ni al cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación (LOE), ni al Código Técnico de la Edificación (CTE)



Además, la zona del casco antiguo que se encuentra incluida dentro del marco de la Declaración de Bien de interés Cultural (BIC) y su zona de protección, además de las Normas Urbanísticas del POM, estará sujeta al cumplimiento de la "LEY 4/2013, DE 16 DE MAYO, DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA-LA MANCHA".

Esta Ley, en el punto 1 del Artículo 1: Objeto recoge textualmente:

"1. La presente Ley tiene por objeto la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural existente en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para su difusión y transmisión a las generaciones venideras y el disfrute por la actual generación, sin perjuicio de las competencias que al Estado le atribuyen la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico."

Este punto de la Ley, será la piedra angular de la presente ordenanza, con la cual se pretende **conservar, proteger y enriquecer**, pero en ningún caso revertir a un pasado no documentado que pudiese generar daños reales e irreversibles sobre el patrimonio. Igualmente debe tener vocación de enriquecimiento, permitiendo que el tejido urbano prosiga una transición diacrónica, es decir: que permita percibir la evolución en el tiempo, tal y como ha sucedido desde el origen de la ciudad.



ORDENANZA ESTÉTICA:

PRESENTACIÓN.

En el Casco Antiguo de Hellín se encuentra catalogado el Cerro del Castillo, por sus especiales características y conformación, como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, según acuerdo del Consejo de Gobierno de la JCCM de 3/04/2007. Además, otros barrios de Hellín como el Cerro de San Rafael, San Roque o Barbudo se engloban en el mencionado Casco Histórico con una especial relevancia arquitectónica popular. Es, por lo tanto, un lugar de especial importancia dentro del patrimonio histórico de Castilla La Mancha y por ello requiere un tratamiento específico a causa de esas características.

El precario estado de conservación en que se encuentra el Casco Histórico, y en especial el Conjunto histórico, es un aspecto de muy difícil reversión, que preocupa especialmente a este Ayuntamiento, ya que el abandono de la mayoría de las viviendas contribuye a su rápido deterioro y despoblación y a su degradación paulatina en una espiral de difícil solución.

En el caso de las viviendas habitadas, al no existir un criterio unificado en cuanto a su apariencia estética, podemos afirmar que se produce un claro desfase y contraste entre el criterio estético tradicional y la realidad visible.

Al encontrarnos, como hemos mencionado al principio, ante un Conjunto Histórico declarado como B.I.C., la ley obliga a la redacción de un Plan Especial de carácter integral con la participación de especialistas y de la sociedad interesada. Hasta que ello se sustancie, se hace necesaria la creación de una ordenanza estética que señale el marco y las características de las acciones de rehabilitación, en lo que atañe al exterior de los inmuebles, en las que debe realizarse cualquier intervención dentro de su superficie, con claridad y sencillez y con la suficiente variedad de materiales.

Tomando como punto de partida el artículo 6.2.9 *Condiciones* estéticas (OD) – Grado 1º del POM vigente en Hellín, es necesario realizar una ampliación y modificación del mismo que esté en consonancia con la arquitectura tradicional de esta parte de la ciudad.

REFERENTES: CARTAS DEL RESTAURO

Todo Bien Cultural debe estar sometido a las orientaciones establecidas en sucesivos acuerdos internacionales con el único fin de unificar los criterios para su **conservación** y **restauración** en cualquier parte del mundo.

Las llamadas “*Cartas del Restauro*” están editadas bajo el nombre de las distintas ciudades donde se realizaron las reuniones de los países miembros de las organizaciones vinculadas al terreno de la conservación y restauración. Fueron realizadas con la intención de establecer de común acuerdo unas **recomendaciones para las intervenciones**.

Por lo tanto, se estima necesario atender a los criterios recogidos en dichas cartas para realizar una correcta conservación del Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural.

A continuación, se realiza un breve resumen del contenido de dichas cartas, que deben ser el patrón de las actuaciones.



La Carta de Atenas de 1931

En líneas generales, en ella se describe la salvaguardia de la arquitectura, es decir la conservación sin intervención.

Cabe destacar entre sus páginas:

- **Restauración:** cualquier intervención que respete los principios de la conservación y con los estudios previos pertinentes, restituya el objeto en los límites de lo posible y necesario, concediéndole una relativa legibilidad.
- **Mantenimiento:** es el conjunto de programas y acciones interventoras, encaminadas a mantener los objetos de interés cultural en condiciones óptimas de integridad y uso, especialmente si han sufrido actuaciones de conservación y/o restauración.
- **Importancia de la conservación frente a la restauración,** destacando la necesidad de que tareas constantes de mantenimiento la hagan factible.
- **Necesidad de respetar todos y cada uno de los estilos y épocas.**
- **Administración y legislación de los monumentos:** se destaca el derecho a la colectividad sobre la propiedad privada.
- **Colaboración con otras disciplinas** científicas (física, química) para parar la degradación de los monumentos.

La Carta de Roma de 1931

Fue una Carta que marcó las teorías sobre la restauración en el siglo XX y que todavía tiene plena vigencia hoy en día. Surgió con el fin de fijar criterios de intervención en el patrimonio italiano, y pronto fue adoptada por diferentes países europeos.

En este acuerdo se fijó los criterios de intervención en el patrimonio histórico y se puso límite a las reconstrucciones, alejándose de los planteamientos de Viollet-le-Duc sobre la unidad de estilo o la recuperación del monumento devolviéndolo a su estado primigenio aunque este estado jamás hubiera existido en el propio monumento a intervenir.

La Carta de Venecia de 1964

En esos años nació la concienciación de conservar y proteger los centros históricos de las ciudades europeas. En la Carta de Venecia vemos el primer documento donde se recogen una serie de medidas para proteger conjuntos históricos.

Entre sus dictámenes se puede ver ya una evolución con respecto a la de Atenas, fundamentalmente porque se supera el concepto de monumento para abarcar otros más amplios como los ámbitos urbanos y rurales.

Con este acuerdo se trató de impedir las reconstrucciones basadas en la hipótesis, permitiendo sólo la **anastilosis** o técnica de reconstrucción de un monumento en ruinas gracias al estudio metódico del ajuste de los diferentes elementos que componen su arquitectura.

Todavía hoy se tiene la voluntad, por parte de los Estados firmantes de este documento de proteger el conjunto patrimonial que tienen en sus fronteras. Es una carta con plena vigencia.

La Carta della conservazione e del restauro degli oggetti d'arte e di cultura, 1972

Se desarrolla la metodología de intervención, siempre basándose en la Carta de 1972.

Define y diferencia conservación, prevención, restauración y mantenimiento.



Carta de Cracovia del 2000

Se hace hincapié en la importancia de la compatibilidad de materiales, así como la interacción de la obra con el hombre, la naturaleza y el medio físico. Cabe destacar su interés en la educación social, ya que “La formación y la educación en cuestiones de patrimonio cultural exigen la participación social y la integración dentro de sistemas de educación nacionales en todos los niveles”.

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza se establece para proteger no solo el ámbito espacial ocupado por la zona delimitada como Conjunto Histórico, es decir, BIC, sino también para otras de especial trascendencia histórica y en las que es preciso preservar las condiciones estéticas para lograr de forma más efectiva la preservación de los invariantes. La zona que incluye la ordenanza abarcaría, por tanto, a la zona de ordenanza que recoge el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, como la zona de ordenanza 11, vivienda tradicional en grado 1º, pero también abarca calles que se encuentran en la zona de ordenanza 12 Terminación de Casco en grado 1º y 2º.

Los criterios establecidos en la presente ordenanza serán de obligado cumplimiento en las zonas definidas por la misma, salvo para los inmuebles incluidos dentro de la "DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO DE HELLIN" y la "DELIMITACION DEL ENTORNO DEL CONJUNTO HISTORICO DE HELLIN", en los que se estará a lo que determine la "CONSEJERIA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA". Por lo tanto, en la zona de BIC y su entorno, lo expuesto en la presente ordenanza queda supeditado a los informes que, en cada, caso emita la citada Consejería.

Se establecen cuatro áreas de especial protección, A (1y 2), B y C, destinadas a preservar las características esenciales de las mismas;

- Zona de la delimitación del Conjunto Histórico: Zona A-1.
- Zona de la protección del Conjunto Histórico: Zona A-2.
- Zona de los Cerros San Rafael, San Roque y Barbudo: Zona B.
- Zona ensanche S.XX: Zona C.

1.1.-Zonificación

-Zona A-1:

Correspondiente al área primitiva y núcleo árabe de origen del Conjunto histórico.

Engloba el barrio árabe del Cerro del Castillo, y el entorno de la Ermita de San Rafael (Área protegida por la declaración BIC del Conjunto Histórico).

Compuesta principalmente por casas de una y dos alturas de sencilla factura, de tipología árabe y por lo general blanqueadas con cal y azulete en su mayoría en estado de profunda transformación, con actuaciones discordantes y en muchos casos clandestinas que dañan las perspectivas del conjunto. Tal situación se pretende **frenar** mediante la presente ordenanza, pudiendo revertirse únicamente en los casos en los que se disponga de información veraz y suficiente para ello, evitando en todo caso la reconstrucción basada en hipótesis que pudiera dar lugar a tipologías inventadas que puedan desvirtuar la realidad del BIC.

Como consecuencia del paso del tiempo, la práctica totalidad de las construcciones originarias de estilo musulmán fueron desapareciendo, siendo sustituidas por viviendas populares de épocas posteriores. Esas construcciones de épocas posteriores, deberán conservar sus propias



características, evitando caer en una unidad de estilo (el musulmán) que destruya patrimonio existente en aras de construir patrimonio inventado carente de valor cultural alguno. No obstante, cabe mencionar que, a pesar de la práctica desaparición de la arquitectura musulmana, podemos identificar perfectamente su delimitación, gracias a que ha llegado hasta nuestros días el trazado de las calles, trazado que se entiende de vital importancia su conservación. En este sentido se entiende de vital importancia en los casos en los que existían solares sin vallar, o añadidos para formar espacios públicos, identificar y señalar las alineaciones preexistentes.

-Zona A-2:

Corresponde a un perímetro de protección sobre el núcleo musulmán (que identificamos mediante el trazado de las vías) del Conjunto histórico, y del resto de calles afectadas por el ámbito de la declaración

Dado el carácter continuo de la historia, y el carácter diacrónico de la arquitectura, es necesario delimitar un perímetro en el que se produce una **transición** alrededor del núcleo base del Conjunto histórico, así como recoger aquellas calles declaradas BIC. Dicha zona, corresponde a un crecimiento posterior del casco, y como es lógico coexisten construcciones de distintas épocas y estilos. La ordenanza, deberá garantizar la conservación del carácter heterogéneo de los estilos hasta llegar a la actualidad.

-Zona B:

Corresponde a los cerros o cerrones de San Rafael y San Roque (Siglos XV A XIX) y Cerro Barbudo que presentan una tipología de vivienda popular y unas características similares a las zonas de protección A, motivo por el cual es necesario establecer medidas de protección que diferencien a estas áreas del resto del perímetro general de aplicación de la ordenanza.

Fundamentalmente nos encontramos con sencillas viviendas de dos plantas, en su origen blanqueadas con cal y azulete, pero en las que aparece una mayor diversidad de coloración, siempre en tonos claros, y realizada con tintes y pigmentos

-Se incluye además el Cerro de Barbudo, ya que a pesar de haber sido construido a principios del XX, las viviendas fueron realizadas siguiendo el mismo patrón tradicional que podemos encontrar en los dos cerrones antes descritos.

-Zona C:

Comprende toda la tipología de viviendas y calles que se encuentran en los ensanches a los cerros que surgen desde la Edad media hasta finales del Siglo XX.

Esta área, regulada por la presente ordenanza delimita un perímetro compacto, que permite una transición con el amplio Casco Antiguo de la localidad.



1.2. Catálogo de calles por área.

-Zona A-1:

Puerta de Alcaraz, Peña Caída. Pena, Castillo, Foso, Canalón (De nietos a Salvador), Rosario, Sacramento, Salvador (de Ruiz a Sacramento), Desengaño, El cinto, Adarve de Calle Marta., Barrio Nuevo, Beso, Ánima, Mensaje, Pichón, Paloma, Pico, Vizcón, Pozo de los Perros, Ruiz, Nietos (De Canalón a Bernales), Bernales (de Nietos a Olvido), Olvido, Cristo (de Olvido a Virgen), Virgen (de Cristo a San Rafael), San Rafael.

-Zona A-2:

Camino (de Nietos a Andalucía), Andalucía, Plaza de San Francisco, De Eras, Vizcaíno, Perier, Pizarro, El Arco, Marta, Callejón de Correas, Morotes, Puerta de Alí, Cuesta de la Cárcel, General Cassola, Guerreros, Don Jerónimo, San Jerónimo, Asunción, Salvador (de Asunción a Plaza de las Monjas), Plaza de la Iglesia, Santa Clara, Lumbre, Plazuela de las Monjas, Cuesta de los Caños, Merced (de Cuesta los Caños a Cuesta de San Rafael).

Zona B:

-Cerro de San Rafael.

Cantarería, San Blas, San Ginés, Merced (de San Rafael a San Blas), Gracia, Algarra, Mariano Tomás, Antonio Mateo, Cantón, Boquera de Garzón, Virgen (de San Rafael a Boquera de Garzón), Peñón, Barranco del Judío, Cristo (de Virgen a Jesús), Jesús, Bernales (De Olvido a Cruz), Ambo, San Simón, San Juan, Unión, Ave, María, Alhóndiga (de Lucero a María).

-Cerro de San Roque.

Cruz, Era de Villoras, Alfarerías (de Cruz a Nueva), Puertas de Madrid (de Fernández Andes a Alfarerías), Facorrín (de Alfarerías a Huerta), Huerta, Campana, Esparcia, plaza de San Roque.

-Cerro de Barbudo.

Baños, Aire, Cumbre, León, Alba, Vía, Caínas, Hoz, Perdiz, Oso, Lobo, Trinidad, Cubillos, Higuericas (de calle Hoz a peana) (lado norte), Unidad, Rubia, Libertad (Fachada Oeste, de Vía a El Carmen).

Zona C:

Alfarerías (De Facorrín a Benito Toboso), Roche, Núñez, Artemio Precioso (de El Carmen a Pintor Cañabate), Pintor Cañabate, El Carmen, Fco. Javier de Moya, Benito Toboso, Cautivo, Tesifonte Gallego, El Águila, Benito Toboso, Alhóndiga (de Lucero a Benito Toboso), Lucero, Higuericas (lado sur), Juan Fco. Parras (El águila a José Precioso), José Precioso, Poeta Mariano Tomás (De Buenavista a José Precioso, Buenavista (de Perla a El Águila), Perla, Cerrico de las Moyas, Juan Martínez Parras, Mesones, Soledad, Plaza Nueva, Mercado, Castelar, Tambores, Plaza de José Zamorano, Tambores, El Rabal, Cautivo, Bachiller, El Sol, Naranjos, De Eras (de Callejón de Correas a Silvela), Silvela, Falcón, Periodista Antonio Andújar, Paz, Ribera (Fachada Este de Camino a Cruz de la Langosta), Nietos (de Canalón a Ribera), Nuestra Señora de Fátima, Candelaria, Cruz de la Langosta (de Ribera a Nueva), Pleito, Nueva (de Canalón a Alfarerías), Canalón (de Nueva a Camino), y Puertas de Madrid.



2. Alturas

La altura máxima de las edificaciones serán las establecidas en las zonas de ordenanza donde se integren las edificaciones, que abarcan desde la zona de ordenanza 11, vivienda tradicional en grado 1º, a la zona de ordenanza 12, Terminación de Casco en grados 1º y 2º.

3. Aleros y tejados.

3.1 Consideraciones generales para todas las zonas de protección:

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

-Zona A-1 y zona A-2.

-La teja para la realización de cubiertas debe ser **teja cerámica curva en color natural** (tipo árabe). Se evitará la instalación de paneles fotovoltaicos y/o de captación solar térmica sobre los tejados, así como equipos de aire acondicionado o bombas de calor. Se estará a lo dispuesto por los informes de la Consejería competente en materia de Cultura y el técnico municipal de patrimonio, según corresponda.

- Se establece como obligación la realización de alero tradicional, según los modelos de alero típicos del entorno, con al menos 2 filas de tejas sobresaliendo de la fachada (bocateja). Otras soluciones tradicionales (como por ejemplo el empleo de 3 filas de ladrillo de tejar) podrán autorizarse por parte de la oficina técnica municipal de manera que se permitan **enriquecer** el entramado edificatorio.

-Los aleros presentaran el vuelo máximo que establece el POM de acuerdo a la Zona de Ordenanza que corresponda.

-Se permite el uso de canalón y bajantes metálicos lacados en color blanco o en color metálico, con acabado no brillante. No obstante, se recomienda el canalón oculto, y la bajante embebida en el paramento vertical.

-Zona B.

Obligación de realizar alero tradicional y uso de teja cerámica curva en color natural con iguales condiciones de la zona A, y con iguales prohibiciones y restricciones.

-Se permite el uso de canalón y bajantes metálicos lacados en color blanco o en color metálico, con acabado no brillante.

-En el caso de situarse la edificación en la zona de ordenanza 12, se permite el uso de teja cerámica mixta, así como la instalación en cubiertas de paneles fotovoltaicos y/o captación solar térmica, equipos de aire acondicionado y/o bomba de calor, siempre que no sean perceptibles desde la vía pública. A tal efecto se recomienda la previsión de pequeñas zonas de cubierta plana rodeadas de cubierta inclinada que permitan albergar las instalaciones siempre que, como se ha señalado anteriormente, no sean perceptibles desde la vía pública.



4. Tratamientos de fachada.

4.1. Consideraciones generales.

De acuerdo al punto 6.2.9 del POM, la composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

-Se permite el uso de revestimientos tradicionales (enfoscados y pintados).

-Se permite el uso de acabado “tiroleza “con recercado de yeso en los huecos.

En la zona A-1 se recomienda el uso de morteros tradicionales como el mortero de cal grasa. No se permite el uso de morteros monocapa raspado ni con árido proyectado, así como otros revestimientos pétreos o cerámicos que alteren las características propias de la tipología tradicional local.

Se exceptúan de esta limitación los edificios de la zona A-2 y de estilo modernista o de los siglos XIX y XX, con autorización previa de la oficina técnica.

4.2. Vanos y huecos de fachada.

-Se permite la realización de vanos rectos, debiendo estar las carpinterías de los huecos retranqueadas y con vierteaguas. En lo referido a vuelos y balcones, será de aplicación lo estipulado por el POM de Hellín.

-En la Zona A-1, se prohíben las carpinterías enrasadas a fachada.

4.3. Esquinas.

-En el caso de que la fachada acabe en esquina podrá realizarse chaflán de aproximadamente medio metro de anchura por 2 metros y medio de altura, siempre bajo informe técnico del Área de Urbanismo (variable en función de la altura de la vivienda, y en consonancia con los modelos de las calles del entorno correspondientes a la zona de la presente ordenanza en la que se incluya el inmueble).

-En la zona A1 se podrá autorizar únicamente en los casos en los que facilite la circulación rodada, y no se desvirtúe el trazado musulmán de las vías.

4.4. Muros y Postigos.

Los muros correspondientes a patios, postigos y los que se encuentren cerrando solares, deben estar siempre enlucidos y pintados según las coloraciones aceptadas para cada área.

-Se prohíbe expresamente el acabado en ladrillo o bloques de hormigón sin enlucir.

-En el caso de existir puerta, ésta debe ser preferiblemente de madera, o si es metálica (provisional en el caso de solares o cancelas), siempre debe estar pintada conforme a la carta de colores de la zona (principalmente marrón o verde).

4.5. Zócalos:

Zona A -1.

-Se permite la realización de fachada lisa sin zócalo.

-En el caso de la realización de zócalo, éste debe ser realizado con mortero, diferenciándose por grosor y/o rugosidad del resto de la fachada.



-Los colores permitidos para zócalo son aquellos que se han usado tradicionalmente en estas zonas. Preferentemente se usará el Gris-azulado obtenido por la técnica de mezclado de pintura blanca con tinte líquido negro y azulete en polvo. Son también permitidos el resto de la gama de grises, así como los azules obtenidos de la mezcla de pintura blanca con azulete en polvo, ocre y color almagre u óxido de hierro.

Zona A-2.

Se permite la realización de fachada lisa sin zócalo.

- En el caso de la realización de zócalo, éste debe ser realizado con mortero, diferenciándose por grosor y/o rugosidad del resto de la fachada.

-Se permite el uso de placas de piedra caliza y arenisca de canteras de Hellín.

Los colores permitidos para zócalo son aquellos que se han usado tradicionalmente en estas zonas.

Preferentemente se usará el Gris-azulado obtenido por la técnica de mezclado de pintura blanca con tinte líquido negro y azulete en polvo.

Son también permitidos el resto de la gama de grises, así como los azules obtenidos de la mezcla de pintura blanca con azulete en polvo, así como otros colores, siempre en consonancia con el color de la fachada.

Pueden usarse además para los zócalos, la gama de ocre y de rojo-óxido de hierro, preferentemente realizados mezclando la pintura blanca con tintes líquidos, así como otros colores en consonancia con la fachada.

-Se prohíbe expresamente la gama de rosas y violetas, así como los colores naranja y verde.

-Zona B.

Los colores permitidos para zócalo son aquellos que se han usado tradicionalmente en estas zonas.

Preferentemente se usará el Gris-azulado obtenido por la técnica de mezclado de pintura blanca con tinte líquido negro y azulete en polvo.

Son también permitidos el resto de la gama de grises, así como los azules obtenidos de la mezcla de pintura blanca con azulete en polvo y otros colores, siempre en consonancia con el color de la fachada.

Pueden usarse además para los zócalos, la gama de ocre y de rojo-óxido de hierro, preferentemente realizados mezclando la pintura blanca con tintes líquidos, así como otros colores en consonancia con la fachada.

-Se prohíbe expresamente la gama de rosas y violetas, así como los colores naranja y verde.

5. Color de fachada.

Se permitirá una carta de colores mates de acuerdo con la gama normalizada (R.A.L.), recuperando de este modo la homogeneidad visual del colorido tradicional de la zona del casco antiguo.

Gama de colores:

- Blancos.
- Gama de Azules derivado de pigmento azulete/añil.
- Gama de Ocre y cremas hasta la saturación.



- Gama de Salmón-Pastel.
- Gama de rojizos-almagre-óxido de hierro.
- Gris.
- Verde oliváceo claro.
- Gama de marrones claros.
- Se prohíben expresamente el resto de los colores de la gama del verde, el azul marino y azules oscuros diferentes al añil, la gama del rosa violeta, la gama del naranja y el color negro.

Los colores R.A.L. elegidos para cada fachada, se identificarán mediante su número y deberá ser autorizado previamente, en función de los colores predominantes de la zona de la presente ordenanza en la que se incluya el inmueble.

Conforme al POM de Hellín, las medianeras vistas deberán estar terminadas con características similares a las de las fachadas. Los patios interiores que se puedan apreciar desde los distintos miradores serán pintados siguiendo la mencionada gama de colores.

Zona A-1.

Se recomienda el empleo de del mortero de cal grasa en su color para el revestimiento de fachada.

Solo se permiten los colores tradicionales documentados para esta área, que son la gama de blancos y la gama de azules (desde el blanco azulado hasta el añil o ultramar) obtenida mediante la mezcla de pintura blanca con pigmento azulete/añil en polvo.

Será de uso preferente el blanco azulado, así como los tonos más claros de azul, obtenidos mediante el uso del azulete sin llegar a la saturación de pigmento.

-Se permite además el uso en tonos claros de ocre y crema.

-Se prohíbe expresamente el uso de coloraciones diferentes en toda esta área.

Para los recercados y jambas interiores de los huecos se permitirán colores compatibles con los dispuestos en las fachadas y empleados tradicionalmente en la zona.

Zona A-2.

Se permiten los colores recogidos en la carta general de colores:

- -Blancos.
- -Gama de Azules derivado de pigmento azulete/añil.
- -Gama de Ocre y cremas hasta la saturación.
- -Gama de Salmón-Pastel.
- -Gama de rojizos-almagre-óxido de hierro.
- -Gris.
- -Verde oliváceo claro.
- -Gama de marrón.

Se prohíben expresamente el resto de colores de la gama del verde, el azul marino y azules oscuros diferentes al añil, la gama del rosa violeta la gama del naranja y el color negro.

Para los recercados y jambas interiores de los huecos se permitirán colores compatibles con los dispuestos en las fachadas y empleados tradicionalmente en la zona.

Zona B.

Sólo se permiten los colores tradicionales documentados para esta área, que son el blanco y la gama de color resultante de la mezcla de pintura blanca con azulete en polvo, la gama de colores



ocres obtenidos mediante el uso de tintes líquidos y el color almagre-óxido de hierro obtenidos mediante el mezclado con tintes granates y de óxido de hierro.

Será de uso preferente el blanco azulado, así como los tonos más claros de azul, obtenidos mediante el uso del azulete /pigmento añil. (Siempre realizados sin llegar a la saturación de pigmento).

-Se permiten a su vez las otras coloraciones aceptadas para el área A-2, pero siempre en tonos claros y sin llegar a la saturación de pigmento.

Para los recercados y jambas interiores de los huecos se permitirán colores compatibles con los dispuestos en las fachadas y empleados tradicionalmente en la zona (siempre realizados sin llegar a la saturación de pigmento).

Se permiten a su vez las otras coloraciones aceptadas para el área A-2, pero siempre en tonos claros y sin llegar a la saturación de pigmento.

6. Puertas y ventanas

Zona A -1, Zona A -2 y Zona B.

Las puertas y ventanas podrán ser de madera o bien de otros materiales que asemejen la madera, dejando vista la madera, o pintada en las gamas de marrones, verde hierba, verde oscuro, añil, grises y rojo inglés/rojo carruaje o empleados tradicionalmente en la zona (siempre en consonancia con el color de la fachada).

Se prohíbe expresamente para estas zonas cualquier otro material diferente a los regulados por esta ordenanza, tales como aluminio anodizado o metales en color natural.

En el caso de existir puertas de otros materiales, si se realiza una restauración de fachada, deben ser sustituidas o colocar persiana alicantina de madera sobre las mismas.

El color R.A.L. elegido para cada elemento de carpintería, se identificará mediante su número y deberá ser autorizado previamente, y se corresponderá de los colores predominantes en la zona de la presente ordenanza en la que se incluya el inmueble.

En la zona A -1 son de uso preferente puertas de madera de factura sencilla, como las del tipo tablón con remaches. En cualquier caso, el diseño de los elementos de rejería y carpinterías, deberán ser autorizados previamente y se corresponderá de los modelos tradicionales en la zona de la presente ordenanza en la que se incluya el inmueble.

En las zonas A-2 y B, las puertas deberán ser de madera preferiblemente en color natural o bien pintadas según la gama de colores referenciada.

En las zonas B y modernista o de los siglos XIX, y XX, se podrán emplear puertas metálicas acristaladas esmaltadas, estando prohibido el empleo de puertas de acceso de aluminio en todos sus acabados.

7. Rejería de ventanas

Se resolverán con rejería los elementos de protección en ventanas, así como los antepechos de balcones y vuelos abiertos.



-Rejería.

Debe ser de hierro macizo o forja, preferentemente de líneas cuadradas (de factura antigua o realizada según modelos tradicionales).

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno.

Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad, acordes con las tipologías tradicionales. El color será negro mate o gris forja.

En cualquier caso, el diseño de los elementos de rejería, deberá ser autorizado previamente y se corresponderá con los modelos tradicionales de la zona de la presente ordenanza en la que se incluya el inmueble.

-Zona A -1.

Los dos modelos fundamentales son engarzadas a la fachada, o bien insertas en el vano de la ventana (directamente a la pared o dentro de marco de madera.)

Debe ser de hierro macizo o forja, de líneas cuadradas (barrotes de cuatro aristas) de factura antigua o realizada según modelos tradicionales. Esta no deberá sobresalir de la línea de fachada, salvo casos puntuales, previa autorización municipal.

-Se prohíbe expresamente para esta zona las rejas de metal hueco o cualquier otro material, así como las tipologías de reja no tradicional.

-Zona A-2 y Zona B.

La rejería debe ser de hierro macizo o forja, preferentemente de líneas cuadradas (de factura antigua o realizada según modelos tradicionales).

-Se permite el uso de barrotes de forja cilíndricos.

Los dos modelos fundamentales son engarzados a la fachada, o bien insertas en el vano de la ventana (directamente a la pared o dentro de marco de madera.).

Se permiten a su vez el resto de modalidades de rejería de forja antigua, en consonancia con las fachadas del entorno.

-Se prohíbe expresamente para esta zona las rejas de metal hueco o cualquier otro material, así como las tipologías de reja no tradicional.

8. Persianas para puertas y ventanas exteriores

Las persianas de las ventanas exteriores podrán ser enrollables con cinta mediante cajón, o mediante compacto térmico, en colores consonantes con la carpintería, excepto en las zonas A – 1 y A – 2. Se permite el empleo de otras soluciones para el oscurecimiento como las persianas enrollables con cuerda (tipo alicantinas) o las contraventanas. El empleo de lamas (fijas u orientables) así como las contraventanas de lama (tipo mallorquina) podrá ser autorizado previamente siempre que se corresponda con las características de la calle y/o entorno.

Colores: Madera, marrón, verde hierba, verde oscuro, rojo inglés, rojo carruaje, añil, y gris); o empleados tradicionalmente en la zona (siempre en consonancia con el color de la fachada).

El color R.A.L. elegido para cada elemento de carpintería, se identificará mediante su número y deberá ser autorizado previamente, en función de los colores predominantes en la zona de esta ordenanza donde se ubique el inmueble y la propia fachada.



9. Balcones

Se cumplirá la normativa específica del POM. En la de la zona de ordenanza 11, Vivienda Tradicional G1, se recomienda la formación del piso de balcones mediante bloques de sillar de 15 cm. de grosor o mediante estructuras complementarias del tipo soluciones en ménsula, uso de herrería, y baldosas de cerámica de modelos históricos.

Asimismo, y en la de la zona de ordenanza 11, Vivienda Tradicional G1, se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en los que se permitirá la afección de dos o más huecos continuos siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno o la solución compositiva del conjunto de la fachada.

10. Cableados y equipos

En general, queda prohibido el nuevo tendido de cables de cualquier tipo directamente por las fachadas de las edificaciones. En aquellas reformas o rehabilitaciones que afecten a la fachada, se consideren obras de mera conservación y mantenimiento y mientras no se proceda al soterramiento del cableado, se recurrirá a su cubrimiento mediante un embellecedor pintándose del color de la fachada según la carta de colores aprobada, que habrá de integrarse en la composición de la fachada. Los proyectos de obras que incluyan actuaciones en la fachada y no se consideren obras de mera conservación y mantenimiento según el art.42 bis del TRLOTAU contemplarán la supresión de los tendidos existentes, bien por el empotramiento de éstos, bien por su soterramiento, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Estas limitaciones no son de aplicación para las empresas suministradoras de servicios de telecomunicaciones, las cuales se regirán por lo dispuesto en la "Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones" o la que la sustituya. Concretamente el Art. 49.8 de la citada ley establece:

8. "Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan la instalación y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible o razonable su uso por razones técnicas los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados, debiendo adoptar las medidas oportunas para minimizar el impacto visual.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública."

Igualmente el Art. 49.9 de la citada Ley, también establece que

9. (...)

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de *habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación*, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa



aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la Administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar."

11. Elementos ornamentales, esculturas, escudos y monumentos en fachadas

Queda prohibida la colocación de imitaciones de elementos ornamentales no representativos de la arquitectura tradicional monumental como esculturas, azulejos, tabloneros con rótulos, y otros añadidos que desvirtúen la estética tradicional.

Los elementos anteriores ya existentes en el momento de la aprobación de esta ordenanza serán eliminados progresivamente conforme se ejecute la rehabilitación de las fachadas que los incluyan.

En todo caso y excepcionalmente las propuestas podrán ser aprobadas, después de su evaluación, por el Servicio Municipal de Patrimonio Histórico y el Servicio de Cultura de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en el caso del Conjunto Histórico y su zona de protección.

12. Escalones de acceso a la vivienda.

-Zona A-1, y B.

- Serán de cemento (pulido o no) pudiendo blanquearse la huella y borde en su caso.
- Se permite el uso de ladrillo rojo de barro cocido (15 por 15) y el ladrillo de tejar.
- Se permite el uso de piedra natural de canteras de Hellín sin pulir.

Queda expresamente prohibido la realización de escalones y peanas de acceso con azulejos, baldosas cerámicas, terrazo u otros materiales similares.

-Zona A-2.

Se permiten las tipologías descritas para la zona A-1.

- También se permite el uso de sillería tradicional de piedra de canteras de Hellín de formato cuadrangular.

Queda expresamente prohibido la realización de escalones y peanas de acceso con azulejos, baldosas cerámicas, terrazo u otros materiales diferentes.

Se exceptúa de lo expresado anteriormente las zonas de ordenanza 12 y siguientes donde se podrán colocar otros materiales mientras no se generen estridencias y no se dificulte la integración en el entorno.

En el caso de edificaciones pertenecientes al Conjunto Histórico y su zona de Protección se estará a lo dispuesto por la Servicio de Cultura de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.



13. Número de policía

En las edificaciones nuevas y en las obras de rehabilitación de fachadas de las existentes, correspondientes a la zona de ordenanza 11 de Vivienda Tradicional en grado 1, el número de identificación de la vivienda será en azulejo blanco con número en azul, o negro respetando el modelo de numeración tradicional de los antiguos alfares del municipio.

14. Buzones

Deberá utilizarse un tipo de buzón empotrado en la puerta de la vivienda de forma preferente. Si no es posible porque el diseño o la factura de la puerta no lo permite, se podrá colocar en la fachada, bien empotrado o como caja de buzón, siendo en este caso recomendable de material cerámico blanco y azul a imitación de la cerámica tradicional hellinera o, en su defecto, realizado en acero lacado color forja.

15. Otros aparatos

En general, queda prohibida la colocación de antenas, unidades exteriores de aire acondicionado o cualquier otra maquinaria en las fachadas o en aquellas otras paredes visibles.

Si se admitirán aquellas instalaciones en paredes interiores de patios no visibles desde el exterior. No obstante, se podrá autorizar justificadamente la implantación de estas instalaciones en otras ubicaciones siempre que se proponga una solución que impida su visión desde la vía pública.

Estas limitaciones **no son de aplicación para las empresas suministradoras de servicios de telecomunicaciones**, las cuales se regirán por lo dispuesto en la "***Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones***", o la que la sustituya.

16. Interpretación de la presente Ordenanza.

En consonancia con el punto 1.2.21 Criterios de interpretación del POM, la presente Ordenanza se interpretará "*...en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.*"

A tal efecto, y dado a la ingente casuística (especialmente de la zona A1) se podrán autorizar, de forma excepcional y justificadamente soluciones alternativas. En todo caso, para los inmuebles ubicados dentro de la zona A1, será preceptiva la emisión previa de informe favorable de los Servicios Municipales de Patrimonio. Tales excepciones deberán atender en todo caso a la búsqueda de la **conservación, protección y enriquecimiento del patrimonio.**

En el caso de **edificaciones cuya fachada vierta a calles de diferentes zonas** (inmuebles en esquina y similares), y exclusivamente para los aspectos regulados en esta ordenanza (estéticos), **se estará al criterio de los servicios municipales competentes.**

Para los inmuebles ubicados dentro de la zona C se estará a lo contemplado por las Normas Urbanísticas del P.O.M., especialmente lo dispuesto en las condiciones estéticas de la zona de ordenanza 11 de Vivienda Tradicional en grado 1, capítulos 8, 9 y 10 del Título V y a lo recogido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M. de Hellín.



ANEXO-0: Patrimonio Natural y Biodiversidad

La "Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad", establece en su TÍTULO III, CAPÍTULO I lo siguiente:

Artículo 54. Garantía de conservación de especies autóctonas silvestres.

5. *Queda prohibido dar muerte, dañar, molestar o inquietar intencionadamente a los animales silvestres, sea cual fuere el método empleado o la fase de su ciclo biológico. Esta prohibición incluye su retención y captura en vivo, la **destrucción, daño, recolección y retención de sus nidos**, crías o de sus huevos, estos últimos aun estando vacíos, así como la posesión, transporte, tráfico y comercio de ejemplares vivos o muertos o de sus restos, incluyendo el comercio exterior.*

Artículo 56. Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

1. *Se crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que se instrumentará reglamentariamente, previa consulta a las comunidades autónomas y que incluirá especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.*

Artículo 57. Prohibiciones y garantía de conservación para las especies incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

1. *La inclusión en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de una especie, subespecie o población conlleva las siguientes prohibiciones genéricas:*

b) *Tratándose de animales, incluidas sus larvas, crías, o huevos, la de cualquier actuación hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, **así como la destrucción o deterioro de sus nidos**, vivares y lugares de reproducción, invernada o reposo."*

Por lo tanto, las aves y nidos contempladas en la Ley 42/2007, **están protegidos** y deben ser conservados, aun estando fuera de la época de reproducción.

A tal efecto, para dar cumplimiento a la legislación vigente, las actuaciones en las cubiertas deberán hacerse preferiblemente fuera de la época de cría de los vencejos, aviones comunes y golondrinas (abril-agosto), o en cualquier otra fecha siempre que el nido se encuentre ocupado. Se recomienda en todo caso conservar los nidos que pudieran existir en las cubiertas. En caso de extrema necesidad, si hubiera que eliminar dichos nidos, habrá que obtener **autorización expresa del órgano ambiental correspondiente**, realizando las actuaciones compensatorias que dicho órgano determine.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN

ANEXO I: Tabla de Colores RAL