



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ALMONACID DE TOLEDO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público según publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 131, de fecha 12 de julio de 2022, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de 30 de junio de 2022, aprobatorio de la Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas del municipio de Almonacid de Toledo y del deber de conservación de los edificios y construcciones de uso residencial, cuyo texto íntegro se hace público para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DEL MUNICIPIO DE ALMONACID DE TOLEDO, Y DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza reguladora de las Condiciones Estéticas que Almonacid de Toledo pretende conseguir para el estableciendo una serie de parámetros comunes a las edificaciones, con el fin de preservar y potenciar la imagen de la localidad, que cuenta con varios edificios con valor histórico artístico, algunos de ellos catalogados como BIC.

El apartado 43 de las NNSS del municipio deja "a juicio del Ayuntamiento" "los materiales, composición de cubiertas fachadas y volúmenes" por lo que conviene concretar tales extremos en defensa de un casco histórico de origen muy antiguo, relativamente bien conservado, que demanda una ordenación racional para preservar nuestro paisaje urbano, considerando asimismo su ubicación colindante a la autovía de los viñedos.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Objeto.

El objeto de la misma es adaptar las normas establecidas en nuestras Normas Subsidiarias a las condiciones particulares del núcleo urbano. Será de obligado cumplimiento para cualquier obra a realizar, así como para la conservación del patrimonio existente.

Artículo 2.- Delimitación del ámbito de aplicación.

Se entiende por casco urbano a efectos de ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, el suelo urbano del término municipal de Almonacid de Toledo según las NNSS.

TÍTULO II. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 3. Protección del paisaje global urbano.

Se protegerá la imagen del municipio como pueblo asentado en la ladera de una sierra con el Castillo de Almonacid en lo alto.

Las construcciones industriales existentes que alteren dicha imagen deberán delimitarse con elementos vegetales de altura suficiente, o arbolado del que se respetará el tiempo de crecimiento.

Artículo 4. Protección de los edificios.

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. Las soluciones formales y compositivas de las edificaciones se adaptarán al ambiente, tipologías y sistemas constructivos tradicionales, integrando las nuevas edificaciones en el medio urbano en que se emplacen, justificándose mediante composiciones de alzados del entorno y/o fotografías.

-Obras de mantenimiento: Deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o los que presentaba antes de la intervención de adición y/o reforma de menor interés.

-Obras de restauración: Se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores cuyo interés les haga merecedores de ser conservados.

-Obras de reforma donde se mantengan las fachadas: Deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de ampliación de fachadas los nuevos cuerpos deberán integrarse con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original.

**Artículo 5. Instalación de viviendas prefabricadas.**

No podrán instalarse viviendas prefabricadas en el casco urbano sin previa solicitud y planos de la misma en el Ayuntamiento.

Como regla general no se admitirá la instalación de estructuras prefabricadas con diseños tipo contenedor, barracón, o caseta o similares, en el casco urbano.

La instalación de estructuras prefabricadas básicas con diseños tipo contenedor, barracón, caseta o similares en el casco urbano, únicamente se permitirán si el solar está cerrado con los requisitos del artículo 10, y siempre que no se destinen a vivienda.

Artículo 6. Fachadas.

Las fachadas de los edificios, se realizarán en función de los criterios de composición y estéticos del entorno donde se ubique la edificación. El color de los paños de la fachada enfoscada serán los regulados por la normativa urbanística vigente. Se permite la mono capa en colores ocres, pastel ,blanco, colores suaves y terrosos en general .

Asimismo, se utilizará en fachadas la mampostería de piedra del lugar, o en su caso, alternada con hiladas de ladrillo macizo, ladrillo visto o ladrillo de era. El rejuntado de la mampostería deberá realizarse en mortero bastardo o de cemento, en color blanco. La utilización de materiales en fachada distintos de los mencionados, deberá ser previamente autorizada por la administración municipal mediante resolución expresa.

El tratamiento general de composición de fachada deberá tener continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores. Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, fachadas total o parcialmente alicatadas, al igual que acabados de azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares..

En el proyecto a presentar adjunto a la solicitud de Licencia, se deberá incluir plano a color en alzado de la/s fachada/s y medianería/s del nuevo edificio a construir, en el que queden claras las soluciones compositivas adoptadas, así como los tonos y texturas a utilizar.

Artículo 7. Cubiertas.

Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno. Se permite la cubierta industrial tipo chapa sándwich, con cualquier acabado, excepto dentro de la zona de protección BIC entorno al hospital García Escalona, en la que obligatoriamente el acabado de esta instalación será en forma de teja .

Las cubiertas anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos , deberán adaptarse a la presente Ordenanza en el plazo de 5 años

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción y contar con la aprobación municipal.

En cuanto a las antenas de televisión, se instalará un mástil para la colocación de las antenas de televisión (por vivienda o conjunto de estas), por lo que serán instalaciones comunitarias, prohibiéndose la colocación de estos sobre balcones o fachadas, debiendo quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno. Las edificaciones disconformes con el presente artículo se deberán adecuar al mismo de manera previa a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra por reforma u obra nueva, cuando así se solicite.

Artículo 8. Zócalo.

Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público, evitándose aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Artículo 9. Vuelos.

Podrán autorizarse vuelos sobre la alineación oficial de acuerdo con las Normas urbanísticas del municipio, siguiendo las dimensiones y características reguladas y dispuestas a tal fin.

Artículo 10. Cerramientos de solares.

El muro de cerramiento de los solares deberá tener el mismo tratamiento y características aplicadas por esta Ordenanza a las fachadas, a fin de que queden correctamente integrados estéticamente en el entorno.

Las alturas de los cerramientos serán: — Altura máxima: 2,5 metros. — Altura mínima: 1,80 metros.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos de solares mediante malla de simple torsión o similares, a excepción de los solares en construcción y durante el transcurso de las obras.

Los solares sin edificar deberán estar cerrados de acuerdo con estas condiciones en el plazo máximo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.



TÍTULO V. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

Artículo 11. Deber de seguridad, salubridad, ornato y conservación de construcciones.

Las intervenciones en el casco urbano habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas, debiendo mantener las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Los propietarios de solares tienen el deber de limpiarlos al menos una vez al año, en el mes de mayo, y de cerrarlos en los términos del artículo 10.

Los propietarios de inmuebles residenciales desocupados, personas físicas o jurídicas, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Mantener las viviendas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad.
- b) Cuando se trate de viviendas carentes de licencia de primera ocupación, estarán obligadas a tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar
- c) Cuando se trate de viviendas que, aun contando con licencia de primera ocupación, se mantengan desocupadas deberán tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar ilegalmente.

Artículo 12. Vivienda desocupada.

Se entiende por vivienda desocupada aquella que con tal apariencia, no se destina a la residencia habitual de sus titulares durante la mayoría del año, ni como segunda residencia, ni al alquiler temporal o habitual.

Los titulares catastrales de viviendas desocupadas deberán tabicar las puertas y ventanas de modo que se impida el acceso al interior, o adoptar cualquier otra medida que impida el uso de la vivienda a quien no posea título que lo habilite.

Artículo 13. Ejecución forzosa.

En caso de no cumplir con el deber de conservación por parte del propietario, el Ayuntamiento podrá instar la ejecución forzosa de dichas medidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 99 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, previa autorización judicial, en concreto:

1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) Apremio sobre el patrimonio.
- b) Ejecución subsidiaria.
- c) Multa coercitiva.
- d) Compulsión sobre las personas.

TÍTULO VI. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 14. Legalidad urbanística.

El control de legalidad de las actuaciones y en su caso, la aplicación del régimen sancionador, se realizará por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos y competencias concedidos por la Ley 7/1985, de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, el Decreto 34/2011 de 26 de abril de 2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y resto de determinaciones de las NNSS.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Única. Se faculta a la Alcaldía del Ayuntamiento Almonacid de Toledo, u órgano en quien delegue, a dictar cuantos Bandos y Disposiciones sean precisos para la correcta aplicación y desarrollo de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

Única. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto definitivo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, quedando derogada la publicada el 31 de diciembre de 2008 B.O.P. 31 en todo lo que se contradigan.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almonacid de Toledo, 25 de agosto de 2022.- La Alcaldesa, María Almudena González Hernández.

N.º 1.-4291