

SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MOLINICOS

ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de fecha 25/9/2019, aprobatorio de la Ordenanza municipal de edificación y del ornato público, la limpieza y acabado de fachadas el decoro y protección del entorno rural de Molinicos, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

De conformidad con el artículo 84 de la Ley reguladora de las bases de Régimen Local, 7/85 de 2 de abril, el artículo 55 y siguientes del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por RDL 781/86 de 18 de abril, 50.3 del ROF, aprobado por RD 2568/86 de 28 de noviembre, en cuanto a ordenanzas, el Ayuntamiento de Molinicos establece la “Ordenanza municipal de edificación y del ornato público, la limpieza y acabado de fachadas, y el decoro y protección del entorno rural en Molinicos”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 16.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dispone que: “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 definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los aspectos 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”.

Por su parte, el artículo 16.3 del TRLOTAU afirma que: “Las ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local y se adecuarán a lo establecido en la presente ley”.

En base a esta habilitación legal que confiere el artículo 16 del TRLOTAU, siendo el turismo uno de los principales recursos económicos con los que cuenta el municipio de Molinicos y teniendo en cuenta que desde el gobierno municipal se están ejecutando inversiones para la puesta en marcha de un plan de embellecimiento del municipio para el fomento del turismo, es necesario que desde la perspectiva privada se mantenga la limpieza y acabado de las fachadas de las edificaciones (incluyendo medianerías, muros de solares, etc.) para mantener el aspecto tradicional de un pueblo histórico y homogéneo. La necesidad de mantener la limpieza y acabado de las fachadas (incluyendo medianerías) y muros de solares, así como su pintado o repintado, en consonancia con la normativa urbanística de Molinicos, se encuadra el deber de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y urbanizaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como conseguir la máxima integración de las edificaciones, construcciones, instalaciones con el contexto y tipología tradicional del municipio que constituye un valor de interés público para el municipio. Por lo anteriormente expuesto se considera desde el gobierno municipal conveniente adoptar medidas correctoras y normas de prevención y eliminación de efectos perturbadores de la estética y la tipología tradicional del municipio, mediante la aprobación de una Ordenanza municipal de edificación que regule aspectos morfológicos y estéticos de los elementos exteriores de las fachadas de edificios.

Artículo 1: Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza el establecimiento de una normativa de edificación que regule las condiciones de ornato, limpieza y embellecimiento público, al objeto de salvaguardar y garantizar la estética y la tipología tradicional del municipio para fomentar el embellecimiento y el crecimiento turístico del mismo.

Artículo 2: Ámbito de aplicación

Serán de aplicación las prescripciones de la presente Ordenanza municipal de edificación a todo el territorio del término municipal de Molinicos, suelo urbano como en suelo no urbanizable.

Artículo 3: Ejecuciones permitidas y no permitidas en los acabados de fachadas, tejados y solares

Como regla general se señalan los colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal, para el enfoscado liso o mediante tiradillo, pintado o repintado de fachadas en el término municipal, evitando la generación de confusión de formas, texturas y colores. Estará permitido un zócalo de hasta 1 metro de altura construido con materiales tradicionales (piedra natural o de bancal, piedra imitación a sillar, o de cemento revestido con pintura, exclusivamente en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal. Las fachadas de los edificios y los muros de solares, así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética, al igual será en el caso de los solares.

Todos los parámetros visibles desde el exterior, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose elementos tales como los azulejos (ni incluso aquellos que sean imitación de piedra, formas de piedras), mármoles, terrazos, ladrillos caravista, etc. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal o en su caso enfoscadas en blanco o enlucidas y encaladas. Las fachadas y muros de solares, se ejecutarán en base a los tipos de fachadas que por su antigüedad son las que más se dan en Molinicos, y que son las siguientes:

Casa tipo: Con o sin zócalo de hasta 1 metro, con o sin brencas en puertas, ventanas, balcones de color blanco. El resto de la fachada y medianerías con o sin tiradillo, pintado con colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal.

Solares: Los solares deberán de estar vallados totalmente, impidiendo su acceso desde la vía pública, mediante un muro de obra de al menos 2 metros de altura, debidamente enfoscado ya sea liso o mediante tiradillo y en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal.

Inmuebles del casco antiguo: En los inmuebles del casco antiguo se protegerá la rehabilitación de los mismos frente a la demolición y nueva construcción, cuando técnicamente sea posible, y en cuanto a la tonalidad de las fachadas se obligará a la recuperación del color blanco y originario de época árabe.

El casco antiguo comprende: Calle Mayor (desde la plaza del Ayuntamiento), callejón de La Almazara, c/ Castillicos, callejón de La Fragua, c/ Molinos, callejón de La Cárcel, c/ Iglesia, c/ Honda, c/ Huertos y Casas de lo Alto, encontrándose todo esto delimitado por el Arroyo de Fuente-Higuera y Arroyo de Cañada Morote.

Edificios históricos, singulares y/o bienes de interés cultural o merecedores de protección: Aquellos edificios o construcciones que por la antigüedad de su edificación, su diseño o singularidad en la decoración, formas, volúmenes, tonalidades, materiales, ocupación de partes de edificios históricos, murallas, muros, etc., se procederá por parte del Arquitecto municipal, a la investigación de dicha construcción/edificación en sus orígenes, con la ayuda de los datos históricos y gráficos existentes o de aplicación de criterios técnicos y culturales de referencia.

a) Elementos permitidos en fachadas y solares:

* Los zócalos lisos o de tiradillo de colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal; piedra natural de bancal y piedra imitación a sillar (no se permite en el casco antiguo).

* Las puertas y ventanas de madera natural o pintadas en marrones oscuros, de hierro forjado pintadas en marrones o en aluminios/pvc oscuros o aluminios/pvc imitación madera (el aluminio de color blanco se permitirá, a excepción de la zona que se delimita como casco antiguo).

* Los balcones cerrados, siempre que sean de obra con una ventana o mirador, construidos en elementos permitidos. Los balcones mixtos de obra (máx. 1 metro) y forja pintada en negro. Las rejas serán de hierro forjado y pintadas de negro.

* Las persianas de ventanas o puertas serán de cualquier material, pero solo en tonalidades madera natural o marrón oscuro.

* El tejado será todo de teja curva o árabe clásica o imitación (envejecida o imitación a envejecida) y los aleros salientes de teja árabe, con o sin canaleta.

* Las chimeneas principalmente construidas de obra, y si se utilizan las prefabricadas de chapa, estas han de ser revestidas con los mismos materiales de la fachada, para que queden integradas en la edificación, repintando la corona de la misma en un color que se integre con la fachada y que puede ser los colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal.

b) Elementos no permitidos (prohibidos) en fachadas y solares:

* Los azulejos (ni incluso aquellos que sean imitación de piedra, formas de piedras), mármoles, ladrillo caravista y terrazos en zócalos, fachadas y brenchas.

* Brenchas simuladas con piedra, ladrillo caravista o cualquier otro material o elemento que no sea el cemento o el yeso y pintadas de cualquier color que no sea el blanco.

* Puertas y ventanas de aluminio/pvc de colores, a excepción del color madera y marrones (el aluminio de color blanco se permitirá, a excepción de la zona que se delimita como casco antiguo).

* Portadas o persianas (ya sean de cochera o vivienda) de metal o en aluminio/pvc de colores, a excepción del color madera y marrones (el aluminio de color blanco se permitirá, a excepción de la zona que se delimita como casco antiguo).

* Canaletas de metal para el tejado no pintadas en el color que más se integre con la fachada, ya sea en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal.

* Tejados de uralita, chapa metálica, teja negra o cualquier otra teja que no sea árabe clásica o imitación, envejecida o imitación a envejecida.

* Chimeneas de metal o de uralita no pintadas en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal, que sean excesivamente grandes y desproporcionadas al conjunto de la fachada del inmueble.

* Fachadas, medianerías de viviendas y muros de solares sin enlucir y pintar en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal.

* Dejar elementos de las fachadas tales como cables, garras y bajantes de canaletas de recogida de aguas de lluvia, cuadros contadores eléctricos, puertas contadores de agua potable, aparatos de aire acondicionado, antenas de televisión, pararrayos, etc. sin integrar en el conjunto de la fachada mediante su simulación a través del revestimiento con los materiales o tonalidades de la fachada.

Artículo 4: Obligaciones y procedimiento

1.- No podrá quedar ninguna fachada en el suelo urbano sin enlucir, salvo las fachadas con piedra natural vista o encalada, y las que estén enfoscadas con mortero de cemento deberán obligatoriamente estar pintadas en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal, no obstante dependiendo de la ubicación del inmueble se tenderá a armonizar y homogenizar, en cuanto a colores y materiales los inmuebles tal y como vienen recogidas en el artículo 3 de la Ordenanza.

2.- Todos los propietarios de viviendas con deficientes condiciones de ornato, están obligados a ejecutar, pintar o repintar sus fachadas conforme a lo estipulado en esta Ordenanza municipal de edificación, para lo que se dictarán bandos por la Alcaldía de información además de aprobarse por el Pleno del Ayuntamiento "Planes de aplicación de la Ordenanza por zonas y calles", dando un plazo para ello y requiriendo a los propietarios para que lo realicen.

El orden en las notificaciones de ejecución de las fachadas, se irá realizando en base a los planes de aplicación de la Ordenanza, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, y en cuanto a la prioridad, se realizará conforme a lo establecido por el Arquitecto municipal basado en el plan aprobado, y en criterios objetivos tales como, el estado de deterioro del inmueble, el mayor número de incumplimientos en el ornato conforme a lo establecido por la presente Ordenanza, la calle o zona de ubicación que ocasione un mayor impacto visual, la idoneidad de los meses en que por la vía del emplazamiento del inmueble se eviten unos mayores problemas a la ciudadanía en general, etc.

La propuesta de ejecución técnica, será de obligado cumplimiento, por entenderse que, además de todas las formas de decoro permitidas y recogidas en el artículo 3 de esta Ordenanza, se busca y se persigue técnicamente la homogeneidad en su conjunto de las diferentes calles, plazas y zonas del municipio, así como de los diferentes elementos que alberguen una fachada, tales como ventanas y balcones (número, distancias entre ambas, simetría y proporcionalidad en el conjunto de la fachada), toldos, aparatos de aire acondicionado, tendedores, antenas TV, etc.

Asimismo, aquellos edificios que por su antigüedad, características arquitectónicas o decoración especial que sean merecedores de conservación y protección, o bien aquellos edificios que tengan un grado de protección cultural o sean merecedores del mismo, se investigará por parte del Arquitecto municipal su construcción originaria, decoración, tonalidades, etc., con el fin de realizar una propuesta de ejecución conforme a la investigación de su aspecto originario, aun tratándose en ocasiones de elementos, colores, tonalidades u otras formas en principio no permitidas por esta Ordenanza en su artículo 3 apartado b.

3.- En los supuestos de propietarios que siendo requeridos personalmente no ejecuten dichas medidas, el Ayuntamiento realizará la ejecución subsidiaria corriendo todos los gastos con cargo al propietario.

Artículo 5: Prohibiciones

Tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se prohíbe la ocupación de espacios visibles desde la vía pública con materiales u objetos que por su forma, volumen y demás características exteriores alteren la estética tradicional del municipio o generen impacto visual que deteriore la panorámica. Aquellos que incumplan lo estipulado en este artículo serán requeridos para la retirada de materiales u objetos de que se trate, tramitándose expediente de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

Artículo 6: Construcciones en el medio rural

Los almacenes agrícolas y cualquier otro tipo de instalación que se ubique en el medio rural deberán enlucirse y pintarse en color adecuado al entorno natural en el que se ubican, o en colores ocres y cremas de tonalidades suaves y blancos, incluida la cal, solo en el caso de que las fachadas estén construidas con materiales que no sean piedra natural. En el caso de ser con piedra vista, al ser el tipo de construcción predominante en la zona, no será necesario el blanqueo de la misma. Solo podrán utilizarse materiales metálicos si se disimula su aspecto mediante su simulación/integración, o que su apariencia sea la de materiales tradicionales o colores del entorno natural en el que se ubican, siendo de aplicación en cuanto al procedimiento a seguir, lo estipulado en el artículo 4 de esta Ordenanza.

Artículo 7: Prohibiciones en el medio rural

Queda terminantemente prohibido depositar, acumular o abandonar residuos en las inmediaciones de las explotaciones agrarias, terrenos baldíos, caminos, ramblas, acequias, o en cualquier terreno ya sea de titularidad pública o privada, a excepción de los necesarios para la explotación de la actividad agrícola.

Artículo 8: Incumplimiento de prohibiciones

En los supuestos de incumplimiento de la prohibición establecida en el artículo anterior, se iniciará procedimiento sancionador con arreglo a la normativa medioambiental y sanitaria, corriendo a cargo del infractor, los costes derivados de la limpieza y retirada de vertidos o residuos.

Artículo 9: Órdenes de ejecución

El régimen jurídico aplicable a las órdenes de ejecución dictadas para velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza municipal de edificación, en cuanto a concepto, régimen jurídico, supuestos, iniciación, instrucción, resolución y ejecución forzosa será el establecido en el capítulo II del título IV del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 10: Incumplimiento orden de ejecución

Constituye infracción de la presente Ordenanza el incumplimiento de la orden de ejecución para mantener las fachadas de las construcciones, muros de solares o espacios visibles desde la vía pública en las condiciones necesarias de ornato público, limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento y en todo caso estéticas.

Artículo 11: Clasificación de infracciones

Las infracciones a la Ordenanza a que se refiere el artículo anterior se clasificarán en muy graves, graves y leves, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 88 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Se clasificarán como muy graves las infracciones de la Ordenanza municipal de edificación siguientes:

1.- No atender la orden de ejecución de medidas precisas para subsanar las deficiencias existentes en las fachadas, habiéndose dictado Resolución de ejecución subsidiaria.

2.- Impedir la ejecución subsidiaria del Ayuntamiento.

Se clasificarán como graves las infracciones de la Ordenanza municipal de edificación siguientes:

a) Las tipificadas en el artículo 3 en cuanto a las fachadas, muros de solares y parámetros visibles desde el exterior y las tipificadas en el artículo 4, una vez cumplido el plazo establecido en el plan de embellecimiento para esa zona del municipio, y no se haya atendido la primera notificación del Ayuntamiento de requerimiento de ejecución de medidas para subsanar las deficiencias existentes en las fachadas, y siempre que no se haya dictado resolución de ejecución subsidiaria.

Se clasificarán como leves las infracciones de la Ordenanza municipal de edificación siguientes:

- a.1. Las tipificadas en el artículo 3 en cuanto a zócalos.
- a.2. Las tipificadas en el artículo 5 y en el artículo 6.

Las infracciones clasificadas como muy graves por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de 1.501 a 3.000 euros. Las infracciones clasificadas como graves por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de 121 a 1.500 euros. Las infracciones clasificadas como muy leves por deficiencias de ornato público, higiénico-sanitarias y estéticas serán sancionadas con multa de hasta 120 euros.

Artículo 12: Prescripción de las infracciones

El régimen jurídico aplicable a la prescripción de las infracciones por incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza municipal de edificación, será el establecido en el artículo 90 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 13: Procedimiento sancionador:

El régimen jurídico aplicable al procedimiento sancionador por la comisión de infracciones de la presente Ordenanza municipal de edificación, en cuanto a acción pública, procedimiento sancionador general, procedimiento sancionador simplificado, competencias sancionadoras, pago, prescripción de la sanción, prejudicialidad y publicidad de las sanciones, será el establecido en el capítulo III del título VI del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 14: Plan de subvenciones

El Ayuntamiento de Molinicos, podrá establecer un plan de subvenciones de embellecimiento en la medida de las posibilidades presupuestarias y de liquidez, que será aprobado y regulado de manera independiente a esta Ordenanza, con el fin de favorecer el cumplimiento de la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: Obras de nueva planta o reforma de edificaciones existentes.

El régimen jurídico establecido en la presente Ordenanza municipal de edificación será de aplicación a todas aquellas construcciones de nueva planta así como a aquellas que soliciten licencia urbanística que afecte a alguno de los elementos regulados en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA: Obras en viviendas no terminadas sin licencia previa.

1.- El propietario de viviendas no terminadas que carezcan de previa licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de legalización adecuado a las ejecuciones permitidas en el artículo 3.

2.- En el supuesto de haber ejecutado elementos no permitidos por el artículo 3, deberá proceder a su sustitución por los establecidos en el citado precepto y que deberán incluirse en el proyecto de legalización.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA: Obras en viviendas no terminadas, con licencia, pero con elementos proyectados contrarios a la presente Ordenanza.

En el supuesto de solicitud de prórroga de licencia o nueva licencia para terminación de edificación que contiene elementos no permitidos por el artículo 3, se deberán realizar actuaciones que, causando el menor perjuicio económico para los titulares de la edificación, permitan la integración de la misma dentro de las determinaciones del artículo 3, debiéndose atender a las consideraciones del preceptivo informe técnico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA: Fachadas terminadas, pero con elementos tales como color, zócalos, puertas, ventanas, etc., contrarios a la Ordenanza.

Cuando en base a informe técnico se acredite el deficiente estado de conservación de aspectos morfológicos o estéticos regulados en la presente Ordenanza, se procederá a iniciar el procedimiento de orden de ejecución establecido en el artículo 9 de la Ordenanza municipal de edificación, a fin de adecuar los elementos detallados por el informe técnico a las determinaciones del artículo 3.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicada y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J. de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Molinicos, 18 de noviembre de 2019.-La Alcaldesa-Presidenta, María Dolores Serrano Gutiérrez. 22.361