



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO PÚBLICO DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y ZONA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALMAGRO.**

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las condiciones estéticas y de ornato público **de los inmuebles** incluidos en el Conjunto Histórico y Zona de Respeto del Conjunto Histórico de Almagro y, en todo caso, los que se encontraran en el entorno declarado de edificios sometidos a algún tipo de protección o catalogación, excluidos los inmuebles con un régimen de protección específico que son objeto de regulación especial por la normativa de Patrimonio Cultural.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que el Conjunto Histórico y Zona de Respeto del Conjunto Histórico son los delimitados como tales, y señalados como Zonas 4 y 5, en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

La regulación de las condiciones estéticas y de **ornato público que se realiza** en la presente Ordenanza debe entenderse siempre como un marco general, sin perjuicio de lo que determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en los informes preceptivos en cada caso particular.

**Artículo 2. Documentación complementaria en solicitudes de Licencia de Obras.**

A los efectos de justificar la adaptación de las intervenciones a las condiciones de la presente Ordenanza, se aportará la siguiente documentación complementaria a las solicitudes de Licencia, sin perjuicio de la que fuera precisa en función de la singularidad de la intervención o del tipo de obra a ejecutar.

**2.1.-Obras menores no sujetas a la presentación de proyecto técnico.**

Se acompañará una Memoria detallada de las obras a realizar, con presupuesto y especificación de materiales, calidades, colores y acabados de fachada, **así como de otros elementos visibles desde espacios públicos.**

Para la descripción de las actuaciones pretendidas, se acompañará la documentación gráfica (planos a escalas adecuadas, fotografías, croquis, etc.) necesaria para su correcta definición.

En el caso de solicitud de instalación de rótulos o cartelería se aportará, además de lo anterior, plano o croquis acotado, a escala adecuada, de la zona de fachada afectada, con situación y acotación del rótulo, representando el mismo con indicación de materiales y colores.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Para todas las obras/intervenciones/instalaciones que afecten a las fachadas, y/o espacios visibles desde la vía pública, se adjuntarán fotografías en color de las fachadas actuales del edificio, y de las zonas afectadas por las obras que permitan visualizar el alcance de las mismas.

**2.2.- Obras sujetas a la presentación de proyecto técnico<sup>1</sup>.**

Se incluirá en el proyecto, alzado descriptivo de todas las fachadas, a escala adecuada, con indicación de los materiales, calidades, acabados y colores proyectados en las fachadas del edificio y espacios visibles desde la vía pública. El Proyecto de Ejecución deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Deberá contener los planos de todas las plantas y cubiertas, alzados y secciones necesarias para definir la edificación actual, en caso de que exista y/o la proyectada. Con todas las anotaciones y referencias necesarias, para su correcta y completa interpretación (cotas, pendientes de cubiertas en % ó grados, etc.).

Con el objeto de comprobar la inserción de la edificación propuesta en el conjunto, se deberá presentar un alzado esquemático del tramo de calle afectado (**al menos de la línea de fachada entre calles correspondiente a la manzana o tramo de 25 metros**), indicando la altura de la nueva edificación en relación con las colindantes, con cotas de todas las fachadas que tenga el inmueble, aunque sean traseras.

Se adjuntarán fotografías del inmueble existente (tanto exteriores como interiores) o solar y del entorno del mismo (al menos de la línea de fachada entre calles correspondiente a la manzana o tramo de 25 metros). Deberá adecuarse la información facilitada al tipo de actuación solicitada. Es decir, será suficiente para reflejar las zonas afectadas por la misma.

Estudio previo de valoración patrimonial (EVP), a tenor de lo exigido por el art. 27.3 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, junto con Solicitud de Autorización de Trabajos Arqueológicos, si procede.

---

<sup>1</sup>**LOE: art.2.** Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- **a)** Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- **b)** Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- **c)** Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Se deberá presentar solicitud de Autorización de Trabajos arqueológicos, por parte de técnico competente, arqueólogo, cuando sea necesario llevar a cabo alguna de las siguientes intervenciones:

- Excavación arqueológica de sondeos o catas murarias.
- Análisis estructural constructivo de inmuebles.
- Control y seguimiento arqueológico de obras.

La documentación a presentar se entregará en soporte papel y copia digital, en formatos .docx, .pdf, .jpg.

### **Artículo 3. Suspensión de las obras.**

En el caso de edificios de nueva planta o de intervención total sobre los existentes, en los que el promotor suspenda la ejecución de las obras por plazo superior a un mes (máximo establecido por las condiciones generales a las que se somete la licencia) o por plazo indefinido, las fachadas, incluyendo testeros, deberán quedar terminadas conforme a lo regulado en la presente Ordenanza con carácter previo a dicha suspensión, de forma que se mantengan las condiciones de estética en el entorno urbano.

### **Artículo 4. Fachadas.**

Las fachadas serán paramentos continuos. Se diseñarán completas, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria, y adaptándose en altura, en lo posible, a las edificaciones colindantes. Así, se deberá mantener la cota de alero media existente en la calle.

No se admiten retranqueos de alineaciones de fachadas, **salvo estudio de vialidad debidamente justificado en Zona 4 Conjunto Histórico, y salvo preexistencias debidamente acreditadas en Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico. Ambas excepciones quedarán acreditadas en la documentación a presentar.**

Todas las fachadas secundarias que den a espacios públicos, semipúblicos, o a espacios privados y que sean visibles desde el exterior (como las medianeras), quedarán debidamente terminadas.

Tratamiento de plantas bajas: Las plantas bajas se consideran parte inseparable de la fachada, por lo tanto deben tratarse de forma conjunta con el resto de la fachada. Para ello en la documentación gráfica se adjuntará información de toda la fachada y parcela, no sólo del local o zona de actuación.

En edificios existentes se respetarán las soluciones originales de los mismos, constatadas documentalmente o mediante pruebas, análisis o estudios previos que se realicen con ocasión de la nueva intervención, no admitiéndose intervenciones parciales que difieran de aquellas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**4.1. Revestimientos de fachada:**

Se consideran materiales de acabado autorizables para las fachadas, en general, el enfoscado y pintado (mejor pinturas de base natural que las sintéticas) en color **blanco, los revocos de mortero a la cal (salvo que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural determinara o autorizara otros, tras el estudio de cada caso de forma particularizada), y los morteros sintético-minerales que lleven incorporado el color blanco, todos ellos sin juntas vistas.**

Se prohíben los enlucidos grises o coloreados de mortero de cemento ya que distorsionan la imagen del Conjunto. Asimismo, se prohíben los morteros industriales tipo “monocapa” ya que su contenido en cemento, su textura regular y sus áridos no son compatibles con la arquitectura tradicional.

En los casos en los que el revoco esté constituido a base de morteros tipo “portland”, se permitirá la sustitución de estos morteros por otros con mejores prestaciones técnicas (por ejemplo, morteros de cal).

Como criterio general, no se permitirá el picado de los revocos para dejar la piedra/ladrillo o tapial vistos, en aquellos inmuebles que se encuentren ya revocados, debiéndose conservar la naturaleza de los materiales y la técnica utilizada. Solamente se permitirá la eliminación del revestimiento exterior en las fábricas constituidas por sillería o con mampostería de calidad suficiente para ser dejada vista, en casos muy singulares, debidamente documentados.

**4.2. Zócalos:**

Si la intervención en un zócalo es consecuencia de la aparición de problemas de humedad en la fachada, tanto en el exterior como en el interior del inmueble, se deberá resolver la causa que los motiva, de forma previa a cualquier otra intervención.

**Se ejecutarán, preferentemente con mortero, acabado bruñido y pintado en color gris azulado o color preexistente (marrón, rojo, gris, en todo caso, colores existentes en la arquitectura tradicional de Almagro), sin brillo, y sin que suponga alteración cromática de la fachada.**

No se permitirán zócalos “a la tirolesa” de cemento por no ser propios de la arquitectura tradicional.

No se permitirá el recubrimiento de los zócalos con elementos cerámicos vidriados, azulejería o prefabricados.

En el caso de que se ejecuten con aplacado de piedra, ésta será caliza, en colores claros (**sin veteados**) y sin pulir, **lo más enrasado posible con el plano de fachada, sin resaltos, molduras ni bordón.** No se permitirán aplacados que imiten la fábrica de mampostería o de sillería y los que utilicen piedra pulimentada o con brillo (incluidos mármoles).



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Las alturas de los zócalos de las fachadas irán en función del entorno donde se ubiquen los inmuebles. La línea de referencia en altura aproximada, será la de los alfeizares de las ventanas de planta baja, sin llegar en ningún caso a la altura del tercio inferior de los huecos de las mismas.

### **4.3. Vanos y huecos:**

#### **1. Composición.**

La composición de las fachadas atenderá al principio de composición de predominio de macizo sobre el hueco. En caso de renovación, primará la conservación y el mantenimiento de la configuración de huecos y macizos de la fachada original, introduciendo las variaciones mínimas que garanticen el cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas normativamente.

En edificaciones de nueva construcción y en las edificaciones existentes en las que se modifiquen todos los huecos de fachada, los nuevos huecos presentarán predominio de su dimensión en altura y se dispondrán sobre ejes verticales de composición, con una proporción de 1/1,4, y un margen de tolerancia sobre este valor de un 20% (inferior o superior).

En edificaciones existentes en las que se modifiquen uno o varios huecos de la fachada, los huecos ampliados deberán mantener su proporción original; en edificaciones existentes en las que se generen uno o varios huecos en la fachada, estos nuevos huecos deberán seguir los criterios (dimensiones y tipología) de los huecos existentes en la fachada, evitando la introducción de elementos ajenos al inmueble.

Los huecos modificados o de nueva apertura quedarán perfectamente terminados e integrados en el conjunto de las fachadas.

Las puertas de acceso a garajes, con carácter general, tendrán un ancho máximo de 3 metros, salvo debida justificación acreditada mediante la presentación de estudio de vialidad, que, en caso de vías públicas de ancho inferior a 5 metros, podrá ser de 3,50 metros. No se admiten las soluciones de huecos de puertas peatonales de acceso a las viviendas o de ventanas, contiguos a los huecos de puertas de garajes, es decir sin intermediación de un macizo de, al menos, 50 cm. entre ambas.

#### **2. Materiales y acabados.**

En las carpinterías de los vanos exteriores a fachadas se empleará:

- Preferentemente, la madera natural barnizada o pintada, en colores oscuros, sin brillo.

- Si bien podrá autorizarse la carpintería metálica en acabados oscuros mates (por ejemplo: marrón y verde oscuro), o la recuperación de colores tradicionales, siempre que quede debidamente justificado.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

- Carpinterías imitación madera (en PVC, aluminio, etc.) únicamente con el siguiente acabado:



Muestra de carpintería imitación madera permitida

Es decir, carpinterías recubiertas de láminas termoestables -lo que se conoce como foliado- que reproduzcan de manera lo más fidedigna posible el aspecto de la madera elegida.

Se prohíbe la carpintería metálica en los siguientes acabados: anodizado, blanco y brillantes (dorados, bronces, etc.).

Las persianas, en caso de ser enrollables, tendrán el mismo acabado que la carpintería, y el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de la carpintería exterior. También pueden añadirse al exterior otras de cadenilla (como las tradicionales), de madera o similar (PVC) en colores oscuros, para su mejor integración con el entorno.

### 3. Puertas de acceso a los inmuebles y a garajes.

Cumplirán las mismas condiciones en cuanto a materiales, colores y acabados que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

- En el caso de que el material empleado fuera madera: con lamas verticales de/o despiece vertical de tablas sobre soporte metálico no visto (bastidor de acero) o **diseño tradicional de cuarterones, éste último en el supuesto de puertas de acceso a los inmuebles.**

- En el caso de carpintería metálica y carpintería **con acabado de PVC** imitación madera: con diseño liso, de lamas verticales.

**Son autorizables las puertas de acceso a garaje de tipo seccional lateral, que se recogen en vertical, ya que las chapas se pueden configurar con acanaladuras verticales y presentar un aspecto que mantenga la configuración tradicional de los portones de madera.**

**Son, asimismo, autorizables únicamente en Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico las puertas de acceso a garaje de tipo seccional y apertura horizontal recogidas bajo techo con lama horizontal ancha de entre 40-60 cm. aprox., metálicas o con acabado PVC imitación madera, color marrón oscuro RAL 8016 o similar cuando el resto de carpinterías sean de dicho color; en otros supuestos, se estudiará caso a caso el color en su autorización.**



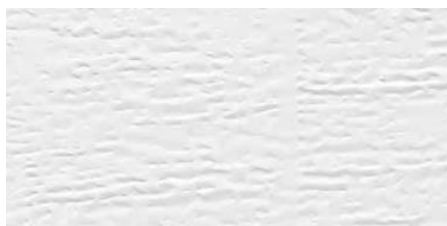
**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

En el caso de las puertas de garaje:

- Se prohíbe expresamente las acabadas en chapa "gofrada" (\*ver imagen siguiente)



\*Gofrado: Acabado del panel, con grano, que imita la estructura de corte de sierra.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de acristalamientos en Zona 4 Conjunto Histórico. En Zona 5 Respecto de Conjunto Histórico sólo se permitirá con la dimensión máxima de una única lama o 30 cm. en altura (en zona superior de la puerta).

- Se prohíben expresamente las de tipo seccional y apertura horizontal recogidas bajo techo, excepto el modelo permitido en Zona 5 Respecto de Conjunto Histórico (según Anexo a esta Ordenanza).

No obstante, únicamente para el caso de locales comerciales, se permiten las puertas enrollables que podrán ser metálicas o de PVC, en el mismo color que el resto de las carpinterías de fachada. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

Las persianas, en caso de ser enrollables, tendrán el mismo acabado que la carpintería, y el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de la carpintería exterior. También pueden añadirse al exterior otras de cadenilla (como las tradicionales), de madera o similar (PVC) en colores oscuros, para su mejor integración con el entorno.

Puertas de garaje permitidas y no permitidas: \*Según fotografías en Anexo a esta Ordenanza.

#### **4.4. Rejerías:**

Se debe priorizar la reparación de las existentes tradicionales y la posterior recolocación en su posición original, frente a la sustitución.

Deben evitarse imitaciones de modelos antiguos.

En el caso de nueva instalación puntual de rejas o renovaciones, se **mantendrá** el acabado de las rejas ya existentes, si es que las hubiera; en su defecto, el material a utilizar será acero, aluminio o hierro forjado con colores en tonos oscuros (negro, marrón o gris), acabado mate.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

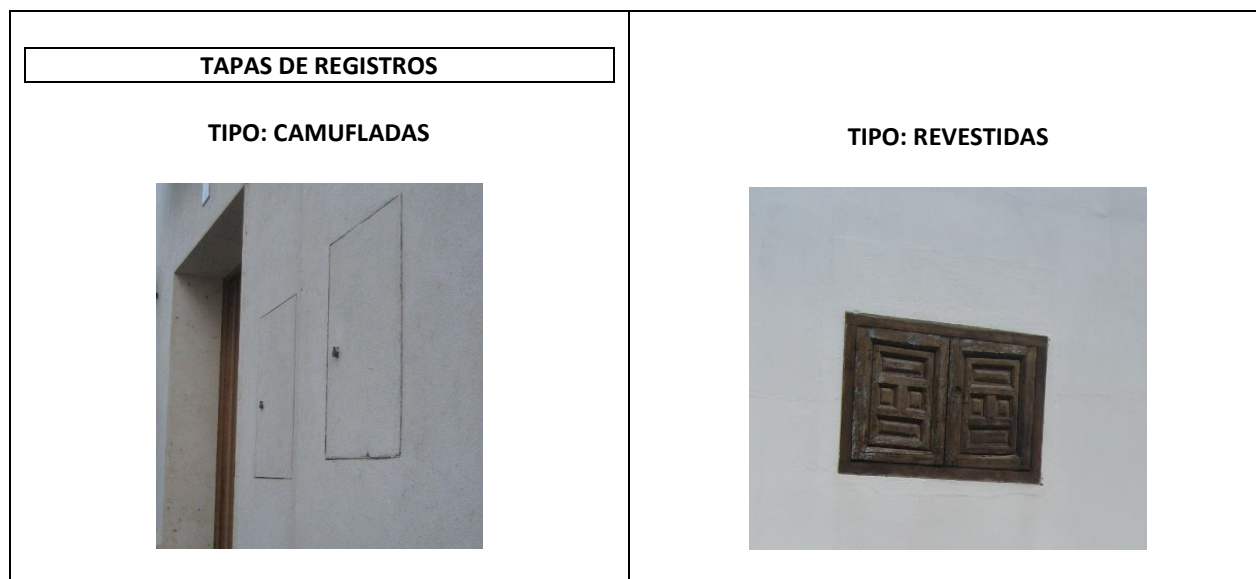
**4.5. Cajas de registro situadas en fachada (equipos de medida, cajas de contadores):**

En ningún caso se dejarán a la vista las cajas normalizadas de plástico o PVC. **Se deberán pintar y mimetizar con la fachada.**

Los cables de instalaciones que discurran por fachada se pintarán en el mismo color que ésta, o se mimetizarán con los acabados de la misma.

**Los equipos de medida y cajas de contadores** se situarán en las jambas de las puertas o en la fachada mediante hornacina enrasada con la superficie exterior de la misma, presentando un acabado mimetizado con la fachada y reproduciendo en la tapa de cierre el mismo material y color.

**Como** materiales posibles a utilizar **para dichas cajas de registro**, buscando su integración con la fachada, pueden ser: con puerta metálica revestida de madera en tono oscuro, panelable o metálica acabado blanco en función de las características de la fachada.



**4.6. Canalones y bajantes de pluviales:**

Siempre que sea posible, se resolverá la evacuación de aguas de la cubierta sin añadir canalones y bajantes que pudieran modificar la composición general de la fachada.

En caso de instalarlos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los canalones se situarán volados en el borde del alero.
- Las nuevas bajantes se ubicarán en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las colindantes, discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que se trate de gárgolas, en cuyo caso, la ubicación y número de las mismas se decidirá, a propuesta del promotor, por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

- c. Serán de sección semicircular/circular, prohibiéndose los de sección cuadrada o rectangular.
- d. Se prohíbe el uso del PVC.
- e. Deberán ser metálicos (chapa galvanizada, cobre o cinc.) en función del color de la fachada (chapa galvanizada o zinc en fachadas blancas y cobre en fachadas de piedra o similar).

**4.7. Rejillas de ventilación:**

Las rejillas destinadas únicamente a la ventilación de locales, situadas en paramentos exteriores serán instaladas hacia los patios interiores. En caso de que esto no fuera posible, su salida a fachada se dispondrá dentro de algún hueco o vano, integradas en la carpintería y a una altura mínima de 2,5 metros desde la rasante de la acera.

En el caso de tener que situarse en algún paño macizo de la fachada, el ancho de la rejilla nunca podrá ser superior al ancho de los huecos existentes en la misma y se revestirán con el mismo acabado de fachada, a fin de mimetizar su impacto y facilitar su integración con el entorno.

**4.8. Instalaciones de climatización:** A los efectos de que las unidades **exteriores** no sean visibles desde la vía pública, su ubicación se realizará ajustándose a los siguientes supuestos:

**1. Ancladas a los muros de patios interiores.**

**2. Emplazadas en cubiertas técnicas,** entendiéndose por tales, cubiertas planas de dimensiones reducidas para la disposición de instalaciones y situadas en el faldón posterior del tejado.

En el caso de edificios existentes, en los que no fuera posible adoptar las soluciones 1 y 2, lo cual deberá quedar suficientemente justificado, la ubicación de las unidades externas se realizará según los siguientes supuestos:

**3. En el caso de locales comerciales o viviendas situadas en planta baja,** se podrán ubicar en el interior del local, en hueco dispuesto al efecto y adaptando las rejillas al despiece de la carpintería de fachada, o mimetizadas en algún otro elemento de las mismas como rótulos.

Las rejillas en ningún caso podrán sobresalir del plano de fachada y se dispondrán a una altura mínima de 2,5 metros, medidos desde la rasante de la acera.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

4. En el caso de viviendas situadas en planta primera, se podrán disponer en los balcones, ocultas tras celosías de madera, barnizadas o pintadas en tono marrón oscuro sin brillo.

En este supuesto se deberá especificar la solución a adoptar para la recogida de agua de la unidad externa, quedando prohibidos los tubos visibles o su vertido a la vía pública.

Se prohíbe expresamente la ubicación de aparatos o instalaciones de climatización anclados a fachada o a las cubreras de las cubiertas.

**4.9. Antenas:**

1. Uso: Usuarios finales particulares.

No podrán instalarse antenas en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios. Se permite su instalación en faldones interiores de las cubiertas, siempre que no sean visibles desde las vías y espacios públicos.

2. Uso: Compañías suministradoras y de distribución y sus subcontratas.

En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se prohíbe la instalación de antenas de radiofrecuencia o cualquier otro sistema radiante para telefonía, televisión, radio, etc. por las compañías suministradoras y/o distribuidoras o sus subcontratas, **sin cumplir estas condiciones.**

**4.10. Medianerías:** las medianerías deberán quedar acabadas con el mismo criterio que las fachadas.

**4.11. Cerramientos y vallados de solares.**

Los solares se deberán cercar con un cerramiento opaco de 2,5 metros de altura mínima.

Los cerramientos deberán estar convenientemente acabados, bien de fábrica de mampostería o de otro material, enfoscado, encalado o pintado en blanco y rematado con teja (no ladrillos bardos, ni elementos prefabricados).

Si existieran elementos metálicos se pintarán en color oscuro mate **con igual criterio que las carpinterías.**

Si existe puerta de acceso al solar, esta deberá ser preferiblemente de madera en tonos oscuros, o metálica opaca y de color oscuro mate **con igual criterio que las carpinterías.**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**Artículo 5. Cubiertas.**

La cubierta deberá ser inclinada, **con un faldón de cubierta vertiendo a la calle** y con pendiente **máxima** del 30%. La teja a emplear en cubierta deberá ser curva roja vieja o envejecida, pudiéndose usar, si se estima conveniente por su estado, las recuperadas de las demoliciones o teja mixta envejecida en los acabados autorizados.

En el caso de reforma parcial de la cubierta, tendrán que mantenerse las características originales y/o tradicionales de la misma, con relación a su material, color y tipo de teja, evitando modificar las pendientes originales. **Se** aprovecharán las tejas desmontadas en buen estado y las de nueva aportación serán similares en forma, dimensión y color que las existentes. Las nuevas se colocarán preferentemente en los ríos o canales de las cubiertas y las viejas en las cobijas y caballetes.

Se prohíbe la utilización de teja plana.

No se permitirá la utilización de teja envejecida de imitación (con **acabado "flameado"**; ver imagen siguiente)

Ejemplo de modelo **NO** admitido:



Teja envejecida de imitación  
(con **acabado "flameado"**)

Ejemplo de modelo **SI** admitido:



Teja con **envejecimiento uniforme**  
**en toda su masa (no "flameado")**

Se prohíbe expresamente la ejecución o remate de cubiertas con los siguientes materiales: fibrocemento, teja plana, teja mixta de color uniforme, pizarra, chapa, panel sándwich y acabados metálicos en general.

En el supuesto de sustitución puntual de piezas y reparación de caballetes y boquillas, se utilizará teja de las mismas características que la existente en el resto de la cubierta.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**5.1. Aleros:**

Las soluciones de aleros serán las tradicionales con emboquillados **únicamente en zona 4 Conjunto Histórico. Para ello tendríamos 2 opciones: realizar el faldón a la calle con teja curva roja vieja o envejecida; o bien, en caso de optar por teja mixta envejecida en los acabados autorizados, realizar la primera hilada que conforma el alero en fachada mediante tejas canales curvas, a partir de la cual se continuará hacia la cumbre con la teja mixta para la ejecución del faldón.**

No se permite la solución de aleros de cubierta mediante la colocación de ladrillos aplastados vistos con perfiles especiales tipo “pecho paloma”, ni cornisas de hormigón.

**5.2. Chimeneas:**

Se reducirá el impacto de las chimeneas sobre el tejado al mínimo imprescindible. Se buscará la ubicación que permita la menor elevación posible del plano de cubierta y quedarán separadas del alero.

Las chimeneas y/o elementos de ventilación u otros que sobresalgan de la cubierta, deben ejecutarse de fábrica, con acabado similar a la fachada. Para los remates se utilizarán tejas o piezas cerámicas.

Se prohíbe su ejecución de ladrillo visto, elementos metálicos brillantes y prefabricados de hormigón.

**5.3. Ascensores.**

La incorporación de ascensores a los inmuebles no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados, visibles desde espacios públicos.

**5.4. Paneles solares.**

Atendiendo a la excepcionalidad permitida en el CTE en ámbitos protegidos, no se autoriza la colocación de paneles solares o equipos de captación en cubiertas o espacios que fuesen visibles desde cualquier lugar público.

**Se autoriza la instalación de sistemas de captación solar en faldones interiores de cubierta, cubiertas planas interiores y patios, únicamente cuando quede asegurado que no son visibles desde el espacio público (vías, calles, plazas, etc...) lo cual deberá quedar justificado en la correspondiente documentación técnica a aportar conforme a lo establecido en el artículo 2; a este respecto, la documentación gráfica (plantas, alzados y secciones) deberá representar la zona afectada por la actuación, mostrando el estado actual y el reformado e indicando los materiales a utilizar.**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

En cualquier caso, debe quedar asegurada la no visualización de los módulos y elementos de la instalación desde el exterior, así como mimetizar cualquier cableado que sea preciso instalar en fachadas.

**Artículo 6. Marquesinas y toldos.**

Se prohíbe la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado o anclado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija.

Se permite la instalación de toldos en locales comerciales, con las siguientes características: brazo que una vez desplegado quede recto y telas en colores claros (por ejemplo: marfil claro RAL 1015, blanco crema RAL 9001) o colores tostados (por ejemplo: beige RAL 1001, amarillo arena RAL 1002) rotulándose, en su caso, el nombre del local comercial en el faldón frontal.

Se prohíbe la instalación de toldos de tipo capota, plegables y fijos.

TOLDOS:		
		
<p><b>TOLDO: de brazo recto y tela en colores tostados o claros (definir RAL) con el nombre del local en el faldón frontal.</b></p> <p><b>NO CAPOTA (NI PLEGABLES NI FIJOS).</b></p>		

**Artículo 7. Rótulos carteles y anuncios.**

Rótulos autorizables con carácter general, sin perjuicio de que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural autorizara otros modelos, tras el estudio del caso de forma particularizada.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Los rótulos, carteles publicitarios y anuncios que se dispongan dentro del Conjunto Histórico y su Zona de Respeto deberán ser armónicos con las características arquitectónicas y urbanísticas de éste, y presentar unas dimensiones que les permitan ser coherentes con las proporciones de los espacios en que se ubiquen, sin que puedan superponerse a elementos compositivos o decorativos de la fachada. En cualquier caso, deberán cumplir los siguientes **CONDICIONANTES**:

**1.** Los rótulos que se ubiquen en planta baja se colocarán:

a. Dentro de los huecos de las fachadas, permitiendo conservar la composición de huecos originales de las mismas.

b. Sobre las partes macizas del edificio, en forma de:

- Rótulos de letras sueltas: metálicas sin brillo (hierro forjado, bronce, acero o similar) o materiales plásticos mates con un grosor no mayor de 10 centímetros, (perpendicularmente medido con respecto a la fachada).

- Rótulos formados por una chapa metálica, acabada en colores oscuros, no brillantes, con las letras en relieve o recortadas en la misma.

- Rótulos en los que se utilicen otros materiales naturales como la madera, cerámica tradicional, enrasada con la fachada o enmarcada y superpuesta a la misma, piedras naturales, etc....siempre que la propuesta quede integrada en la fachada en proporciones y color y no desvirtúe su percepción.

Se prohíbe expresamente el uso de materiales plásticos transparentes, salvo el metacrilato en placas identificativas **de dimensiones reducidas destinadas a indicar la ubicación o acceso a una oficina, despacho profesional, etc...**

**2.** Excepcionalmente, los rótulos que se ubiquen en plantas distintas a la planta baja se colocarán preferentemente en los huecos de la fachada integrados en la carpintería y, en función de las características de la fachada, se estudiará su disposición sobre las partes macizas del edificio, con análogas características a las establecidas en planta baja.

**3.** Se prohíbe la colocación de rótulos en la coronación de edificios y antepechos.

**4.** Iluminación:

Se utilizará luz blanca para la iluminación de rótulos, prohibiéndose la utilización de luz de cualquier otro color.

La iluminación se realizará por medio de luz oculta tras rótulos opacos o por medio de luminarias individuales situadas fuera del rótulo y dirigidas hacia éste, dichos focos no podrán sobresalir más de 20 cm. del plano de fachada.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Con carácter general, se prohíbe la instalación de regletas de iluminación sobre las partes macizas de las fachadas.

En ningún caso se permitirá la instalación sobre fachada de anuncios luminosos, luces de neón o similares en caja de material plástico.

5. En ningún caso se autorizará la instalación de rótulos “en banderola” con elementos rígidos o en cajón **perpendiculares** a las fachadas de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

6. En el caso de las entidades y cadena comercial acogidas a una imagen corporativa se exigirá la colocación de alternativas, de la propia empresa a la que representan, con acabados que ofrezcan un impacto visual menos agresivo al Conjunto Histórico, evitando colores y dimensiones especialmente llamativos.

**RÓTULOS COMERCIALES**

Preferentemente en el hueco del local.

**SI FUERA DEL HUECO DEL LOCAL:**

**TIPO: SUPERPUESTOS EN FACHADA**

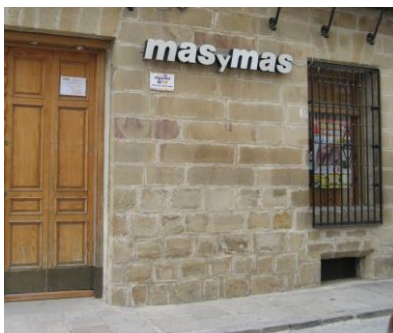
**LETRAS SUELTAS**



**PLACAS IDENTIFICATIVAS:  
FUERA DEL HUECO DEL LOCAL**



**ROTULO de forja o similar (negro) con  
letras recortadas fijado a la pared  
directamente.**





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132



**ROTULOS CERÁMICOS ENMARCADOS  
SUPERPUESTOS**



**ROTULOS CERÁMICOS ENRASADOS.**

**Artículo 8. Escaparates y cerramientos de locales comerciales.**

Los escaparates y vitrinas mantendrán los ritmos compositivos existentes en la fachada del edificio y se resolverán en el ancho del muro correspondiente, con un retranqueo máximo respecto del plano de fachada de dicha anchura.

Se respetará un ritmo de macizo-hueco, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, limitándose en cualquier caso a las dimensiones habituales, no superando en cada uno de los huecos los 2,5 metros de anchura.

El diseño de los escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales y oficinas incluirá la modulación y despiece de las carpinterías y cierres de los huecos.

Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio.

Los cierres y elementos de protección serán preferiblemente de madera, abatibles o desmontables durante el horario de apertura del local o metálicos de reja permeable, con las mismas condiciones que la rejería de otros vanos. No obstante, se permiten las persianas enrollables que podrán ser metálicas, lacadas en el mismo tono mate que el resto de las carpinterías de fachada. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

No podrán utilizarse rejas extensibles de fuelle para el cierre de seguridad en locales situados en planta baja.

En el supuesto de soluciones tipo trampantojo, se permite el lacado en blanco o del mismo color/acabado de la fachada, en el caso de cierres lisos, enrasados y mimetizados con la fachada, no permitiéndose acabados brillantes.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**Artículo 9. Deber de conservación.**

Las fachadas, o espacios visibles desde la vía pública, de las edificaciones deberán mantenerse adecentadas y en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento y todos los elementos que formen parte de las mismas.

Cuando las edificaciones no reúnan las adecuadas condiciones de conservación u ornato público, se ordenará a los propietarios de las mismas la realización de las obras y actuaciones necesarias para la conservación o adecentamiento de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, mediante la correspondiente orden de ejecución.

El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución, se ajustará en cuanto a sus trámites y requisitos a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica y gráfica de las obras que fuera necesaria, en su caso, en función del carácter de las mismas y a fin de comprobar su adecuación a lo ordenado.

En caso de incumplimiento del plazo establecido en la orden de ejecución se podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder y de la exigencia de la responsabilidad a la que la actuación de los particulares hubiese dado lugar.

**Artículo 10. Régimen sancionador.**

El incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, remitiéndose esta Ordenanza en cuanto al régimen de infracciones y sanciones a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas que se precisen a los efectos de restablecer la legalidad infringida.

Las sanciones relativas a las infracciones territoriales y urbanísticas se encuentran reguladas en los artículos 183 y 184 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en los artículos 91 y 92 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, que establecen las multas con las que se sancionarán las infracciones en atención a su tipificación de la siguiente forma:

- a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
- b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE**

**13270 – ALMAGRO**  
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

**Disposición Transitoria.**

Los edificios deberán adaptarse a las condiciones reguladas en la presente Ordenanza siempre que se realice una renovación o reforma parcial, en los elementos afectados por dicha reforma.

Los edificios deberán adaptarse de forma global a las condiciones reguladas en la presente Ordenanza cuando se produzca la reforma o rehabilitación integral de los mismos, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total.

En el caso de los rótulos, carteles y anuncios, los actualmente existentes, legalmente instalados, se ajustarán a esta normativa cuando se solicite su modificación, sustitución o en el caso de cambio de uso o reforma del local.