

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE POZO ALCÓN (JAÉN)

- 244** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de condiciones estéticas y del deber de conservación de los edificios en Pozo Alcón y Fontanar.*

Anuncio

Habiendo transcurrido el plazo de información pública tras publicarse en BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 228 de 30 de noviembre de 2016 el acuerdo de pleno de 24 de noviembre de 2016 de aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora de las condiciones estéticas y deber de conservación de edificios en Pozo Alcón y Fontanar, y no habiéndose presentado durante el plazo de exposición al público reclamación alguna, se entienden la misma aprobada definitivamente. Publicándose el texto íntegro de la Ordenanza, debe publicarse para su general conocimiento en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES ESTETICAS Y DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN POZO ALCÓN Y FONTANAR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El desarrollo urbanístico del siglo XXI, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible, rehabilitación y conservación de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad.

La defensa que el Ayuntamiento de Pozo Alcón ha hecho para proteger su realidad inmobiliaria hace necesaria la redacción de una Ordenanza reguladora de los mecanismos administrativos locales de protección y conservación de la edificación, con la que se pretende involucrar aún más a los ciudadanos en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas.

Así nace la “Ordenanza de condiciones estéticas y reguladora del deber de conservación de los edificios”, ajustada a las innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico, y que, supliendo la carencia existente, aborda las particularidades municipales, en cuanto al establecimiento de criterios objetivos para el tratamiento de los distintos conceptos establecidos por la legislación del Estado en la materia, de un lado, y de la Comunidad Autónoma andaluza, de otro, teniendo en cuenta la capacidad de gestión de la Administración en el marco de la autonomía local otorgada por el texto constitucional, así como la normativa urbanística municipal vigente.

En el ámbito estatal se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en la materia por R.D. Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo,

así como por las directrices técnicas del RD 314/2006 que aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) dando cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

También en este ámbito, se transponen todas las indicaciones del RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, sobre condiciones que a nivel de mantenimiento y conservación pudieran determinar la ejecución de las obras.

En el nivel autonómico se pone atención, principalmente, a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente en su Título IV, artículos 155 a 159, constituyendo la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza sobre el deber de conservación, la inspección técnica de las edificaciones, la declaración de ruina y las consecuencias disciplinarias del incumplimiento del deber de conservación.

Así mismo se tiene en cuenta el Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de forma supletoria, en lo que sea compatible con la Ley y otras disposiciones vigentes y mientras no se produzca su desplazamiento por desarrollo reglamentario en Andalucía, el RD 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En cuanto a conservación de elementos catalogados, demoliciones y declaraciones de ruina de edificaciones o elementos protegidos se tienen especial atención a la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo.

En cuanto a la gestión de los residuos que se puedan generar por demolición y actuaciones de conservación y rehabilitación, se ha tenido en cuenta la Ley 7/2000 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición y la Ordenanza Municipal Reguladora de la Prevención, Producción, Posesión y Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición (RCD,s) BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 185, de 24 de septiembre de 2012.

Además de todo lo anterior, en el ámbito local, se tienen en cuenta todas las disposiciones urbanísticas establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes desde el 21 de enero de 2.003, Plan General de Ordenación Urbanística de Pozo Alcón desde la Adaptación a la LOUA por acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2.013(BOP de Jaén nº 69, de 12 de abril de 2013) y por las Ordenanzas de Licencia de obras, las Ordenanzas Fiscales sobre tasas por tramitación de expedientes de conservación y ruinas y de ocupación de vía pública, así como, los Criterios para la aplicación de las infracciones y sanciones urbanísticas.

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

1. Es objeto de esta Ordenanza es regular para el municipio de Pozo Alcón:

- Las condiciones estéticas que deben cumplir los edificios y que deberán ser tenidas en

cuenta en la redacción los proyectos tanto de nueva planta como de rehabilitación y/o reforma.

- La obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios (edificaciones e instalaciones) y demás bienes inmuebles, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad, el uso efectivo y el decoro, de acuerdo con la legislación aplicable.

- La regulación de las ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes, que el Ayuntamiento acuerde, o las que por motivos turísticos, culturales o estéticos, se dicten para mejora o adaptación al entorno de los edificios, referidas a elementos ornamentales y secundarios del inmueble.

- La regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.

- La sistemática a seguir y medidas a adoptar en caso de incumplimiento injustificado del propietario de las órdenes de ejecución acordadas y/o del deber de conservación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Pozo Alcón a la hora de puesta en práctica de las disposiciones en materia de protección, conservación y ruinas, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 3. Competencia sobre el control del deber de conservación.

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Pozo Alcón a través de la Oficina Técnica Municipal de Obras y Urbanismo, así como a la Policía Local.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Capítulo 1.

Alcance y Contenido

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios conservarán los terrenos, construcciones y edificaciones en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Pozo Alcón (tras adaptación de NN.SS. a la LOUA) y demás legislación urbanística aplicable.

2. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento de Pozo

Alcón a través del Alcalde y/o Concejalía de Urbanismo podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Artículo 5. Contenido normal del deber de conservación de edificaciones.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. El cálculo de la construcción de nueva planta señalada en el párrafo anterior, se realizará de la siguiente manera:

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)

- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² correspondiente al Anexo 1.

- El presupuesto de ejecución material (PEM) de la edificación será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor, a efectos de tener en cuenta las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, se añadirá:

- El 14 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.

- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.

- Los honorarios facultativos que sean necesarios, valorados en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia) y que irán en relación con el Anexo correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria.

- El I.V.A.

- El impuesto municipal sobre construcciones.

- Tasas por Licencia de obras y 1ª Ocupación.

3. Las obras de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. Cuando las obras de conservación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se estará a lo que establezca la legislación aplicable.

4. En todo caso, el municipio podrá establecer mediante regulación expresa:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la subvención parcial o total del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y uso efectivo.

1. *Solares:* De acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias-PGOU de Pozo Alcón sobre el contenido del deber de conservación de solares, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza de limpieza, ornato y gestión de residuos urbanos del Ayuntamiento de Pozo Alcón, todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) *Vallado:* todo solar deberá estar cerrado mediante una valla en las condiciones que determinan la normativa urbanística del vigente PGOU de Pozo Alcón, y la Ordenanza municipal de limpieza, ornato público y gestión de residuos urbanos.

b) *Tratamiento de la superficie:* se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) *Limpieza y salubridad:* el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

2. *Construcciones y edificaciones:* De acuerdo con las determinaciones del PGOU de Pozo Alcón sobre condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, se entenderán como condiciones mínimas:

a) *Seguridad:* Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente y estabilidad, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y de los agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar o causar daños en la estructura y/o asientos diferenciales en las cimentaciones. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas, aleros y cornisas, carpinterías exteriores, balcones y barandillas o protecciones exteriores, de forma que sean estancos al paso del agua, que se mantengan en buen estado los elementos de protección contra caídas y que no ofrezcan riesgo de desprendimiento de sus componentes a la vía pública o sobre las personas y bienes. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Para las instalaciones eléctricas y de gas se deberá garantizar la seguridad en el uso y su protección contra incendios.

b) *Salubridad:* Deberá mantenerse el buen estado de salubridad e higiene las redes de servicio, instalaciones sanitarias y las condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas. Los servicios propios de las

viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización y de calderas, etc., se adecuarán a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) *Ornato*: Se mantendrán las debidas condiciones de ornato o decoro público de los edificios. La fachada y medianeras de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, elementos decorativos y carpinterías.

d) *Habitabilidad*: En todo caso se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecieron por el PGOU de Pozo Alcón para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fuesen de aplicación.

e) *Uso*: Se deberán preservar las condiciones mínimas de uso efectivo para el que originalmente se dedicarán las edificaciones o al que legalmente se hubiera cambiado, establecidas por el vigente PGOU de Pozo Alcón, en función del uso al que se destinen.

3. *Edificaciones Inadecuadas*: Aquellas construcciones que así se declaren por estar en manifiesta desproporción con las habituales de la zona en que se localicen y que desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector, ya sea por razón de su volumen, uso, alineaciones y, en cualquier caso, en el supuesto de disconformidad con el planeamiento en más de un 50 % de la superficie construida, respecto de los siguientes parámetros:

- a) uso de la edificación
- b) volumen edificado
- c) afectación por alineaciones del planeamiento vigente

Artículo 7. De las órdenes de ejecución, en general.

1. En caso de incumplimiento de los deberes a que se refieren los artículos 4 y 6 de esta Ordenanza, la Administración municipal dictará orden de ejecución de obras en los términos establecidos en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.

2. Notificada una orden de ejecución, el propietario podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración municipal la declaración de ruina del inmueble cuya reparación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de la adopción de las medidas provisionales de seguridad, estabilidad o estanqueidad que procedan durante la demora de la tramitación del expediente de ruina, quedará en suspenso la orden de ejecución hasta la resolución del mismo.

3. En función de la entidad y complejidad de las obras ordenadas que se determine en los informes técnicos municipales se establecerá el plazo de ejecución y la documentación exigible a presentar, previo al inicio de los trabajos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Dirección de obra, siempre que las obras a realizar afecten a algún elemento estructural de manera puntual.

- Proyecto técnico y dirección facultativa, cuando las obras ordenadas afecten a elementos estructurales de forma generalizada, a la reparación simultánea de varias de las condiciones mínimas determinadas en el artículo anterior que puedan suponer rehabilitación parcial, y las que supongan demoliciones totales o parciales de la edificación.

- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución, cuando por la entidad de las obras así lo establezca el RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

4. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada, no obstante la administración local podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo, podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización a la Administración para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

Artículo 8. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

1. En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, para la mejora en toda clase de edificios y su adaptación al entorno, de acuerdo con lo establecido por el PGOU de Pozo Alcón y el resto de la legislación urbanística aplicable.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a fachadas y/o elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate y responderán a beneficios de interés general sin necesidad de que estén incluidos en Plan alguno de Ordenación.

3. La Administración urbanística municipal, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto sin tratamiento, o cuando así lo establezca un Plan Especial de Protección.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

4. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Capítulo 2.
Procedimiento.

Artículo 9. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de

sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier ciudadano.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que manifieste la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Por denuncia.

Artículo 10. De la inspección.

1. En el ejercicio de sus funciones, los miembros y técnicos de la Concejalía de Obras, Concejalía de Urbanismo, Oficina Técnica Municipal y Policía Local, gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos, analizar el estado de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, comprobar la adecuación a la legislación y ordenación urbanística aplicables de los actos en realización, realizar fotografías y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

2. Toda construcción, edificación o instalación podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas, formulando propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

3. En cada uno de los expedientes en los que se hayan desarrollado funciones inspectoras, constará la hoja de inspección o informe donde se refleje la inspección efectuada, así como fecha e identificación de la persona que la realice.

Artículo 11. De los informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa realización de las inspecciones que fueran necesarias, emitirán un informe sobre el estado de las edificaciones.

2. El informe contendrá al menos:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Situación urbanística del inmueble determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

c) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas, así como las afecciones sobre los edificios colindantes y el entorno.

d) Actuaciones necesarias propuestas para determinar y/o subsanar los daños o

deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

e) Si por la entidad de las obras a realizar es exigible proyecto técnico y/o dirección facultativa, así como cualquier otra documentación y estudio relativo a la seguridad y salud y la necesidad de coordinación de seguridad en fase de ejecución.

f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

g) Cualquier otro dato que facilite la identificación del propietario o titulares de derecho.

Artículo 12. De los obligados.

1. Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuera

necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo.

2. Si el interesado hubiese procedido a la transmisión o venta del inmueble, deberá presentar la documentación oportuna que lo acredite fehacientemente identificando al nuevo titular, su domicilio habitual y documento nacional de identidad.

Artículo 13. De las comunicaciones y notificaciones electrónicas con los ciudadanos. Expediente electrónico, copias y almacenamiento.

1. El órgano de gestión correspondiente podrá utilizar medios electrónicos en sus comunicaciones y notificaciones con los ciudadanos siempre que así lo hayan solicitado o consentido expresamente. Asimismo, por el órgano correspondiente podrá utilizarse la tramitación de los procedimientos mediante expedientes electrónicos.

2. Para el caso en que la documentación de los expedientes se realice en papel, el órgano correspondiente podrá obtener imágenes electrónicas de los documentos privados aportados por los ciudadanos, a través de procesos de digitalización que garanticen su autenticidad, integridad y la conservación del documento imagen, de lo que se dejará constancia.

3. Podrán almacenarse por medios electrónicos todos los documentos utilizados en las actuaciones administrativas. Los medios o soportes en que se almacenen documentos, deberán contar con medidas de seguridad que garanticen la integridad, autenticidad, confidencialidad, calidad, protección y conservación de los documentos almacenados. En particular, asegurarán la identificación de los usuarios y el control de accesos, así como el cumplimiento de las garantías previstas en la legislación de protección de datos.

Artículo 14. Resoluciones.

1. Salvo que hubiese peligro en la demora, a la vista del informe municipal, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado, por término de diez días.

2. Cumplido este trámite, previo informe municipal sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias

para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la posible ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad, imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador o ejecución por sustitución. Lo que se comunicará, en su caso, al resto de los interesados en el procedimiento.

3. Respecto a las obras en ejecución con licencia concedida, si por el transcurso de las mismas se produjeran daños a terceros que pudieran afectar a la seguridad o salubridad, y no existiera peligro por la demora de la subsanación, según se indique en informe técnico municipal, corresponderá al Coordinador de Seguridad en fase de ejecución de la obra, o en su caso a la Dirección facultativa, dar las órdenes oportunas para salvaguarda de dicha seguridad. No obstante, si existiera peligro se darán las órdenes oportunas, exclusivamente para salvaguarda de la seguridad, dirimiéndose las reclamaciones de daños o perjuicios en la jurisdicción correspondiente.

Artículo 15. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos, debiendo ser comunicado al órgano de gestión correspondiente el inicio y la finalización de las mismas.

2. Los sujetos pasivos, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el articulado de la Ley General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por las órdenes de ejecución, deberán liquidar la tasa en los términos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Tramitación de Expedientes de Conservación y Ruina de Edificios.

3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, con carácter previo al comienzo de los trabajos ordenados, que darán comienzo de forma inmediata, salvo que por la supervisión municipal se establezca la falta de cumplimiento de los requisitos legales para ello o que dicha documentación no dé fiel cumplimiento a lo ordenado.

4. Cuando se hubiere exigido dirección facultativa, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, certificado final de las mismas suscrito por el técnico competente. Si no se hubiere exigido dirección técnica, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 16. Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de vía pública.

1. Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, la documentación necesaria de dicha instalación incluyendo los estudios de seguridad reglamentados y exigidos por la legislación sobre protección y seguridad laboral.

2. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública mediante andamios, plataformas elevadoras, grúas, vallas u otros medios auxiliares de similar naturaleza, se procederá por parte del propietario al abono de la Tasa municipal por ocupación de vía pública, establecida

por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 17. Señalización, Balizamiento y Cartel de las actuaciones.

1. Para las obras indicadas en el artículo anterior, y mientras dure la actuación, se colocará la señalización y balizamiento adecuadas para garantizar la visibilidad y seguridad, así como lo preceptuado en las disposiciones vigentes aprobadas sobre señalización de obras en carreteras.

2. En todo caso, el obligado a la ejecución dispondrá de las suficientes vallas y elementos de balizamiento para poder delimitar perfectamente, en cualquier circunstancia, la totalidad de los trabajos que tengan encomendados.

3. Para las actuaciones en las que se instale andamio en fachada o supongan la ocupación de vía pública y cuya ejecución se ordene para un tiempo de duración igual o superior a 15 días naturales, se dispondrá en sitio visible de la edificación un Cartel informativo, según modelo y características indicadas en el Anexo 4 de esta Ordenanza, indicando el siguiente texto:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POZO ALCON. SECCION DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

EXPTE. Nº:

ACTUACIÓN

Obras de:

Situación: Dirección de Obra:

Coordinador de Seguridad: Presupuesto:

Contratista:

Plazo de ejecución:

En la identificación del Contratista se indicará la razón social, dirección y teléfono.

Artículo 18. Actuaciones inmediatas.

1. Si por un técnico municipal en visita de inspección se aprecia la existencia de un peligro grave e inminente, existiendo riesgo importante para las personas o el patrimonio por la demora de la tramitación urgente del expediente, instará al propietario para que adopte las medidas de emergencia que estimare oportunas para evitarlo, sin necesidad de acto administrativo previo.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para eliminar el riesgo inminente que puede acaecer sobre las personas, ocupantes o viandantes. Podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, desmontes y cuantas otras estimen oportunas los técnicos intervinientes, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y se emitirá informe de ellas en el plazo más breve posible, incluyendo el mismo en el expediente y adoptando las resoluciones que en cada caso fueran oportunas.

Artículo 28. Régimen sancionador.

1. El incumplimiento por el propietario o propietarios del deber de facilitar, al Técnico y/o personal encargado por el Ayuntamiento, el acceso a la propiedad y la aportación de los datos requeridos para la correcta realización de las inspecciones oportunas, tendrá la consideración de infracción grave y, en su caso, será sancionada con multa de 200 €, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 100 €

2. El incumplimiento de solicitar licencia en el plazo establecido, podrá dar lugar a la declaración del incumplimiento de la obligación del deber de conservación, incoándose a la propiedad el oportuno expediente sancionador, con tipificación de infracción urbanística de carácter grave, sancionadas con multas de 200 €, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 100 €.

3. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en el Título VII de la LOUA, la aplicación de las medidas previstas en el régimen establecido en el Título V de esta Ordenanza.

Artículo 30. Subvenciones para realizar las obras.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se podrán establecer por el Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación y situación económica y social de la propiedad.

TÍTULO IV: RUINA URBANÍSTICA

Artículo 32. Supuestos de declaración de la situación legal de ruina urbanística.

1. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la situación legal de ruina urbanística de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, definidas en el artículo 35 de esta Ordenanza, para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de inspección técnica realizada, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

2. A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación necesarias señaladas en el apartado 1.a), supera el 50% del valor a nuevo de la construcción o edificación que se trate, se utilizará la siguiente fórmula: $Pr = (Cr / Vr) * 100$, donde

- "Pr" es el porcentaje que sobre el valor a nuevo del inmueble supone el coste de reparación.

- "Cr" es el coste de las obras de reparación necesarias, cuantificado en la forma establecida en el artículo 34 de esta Ordenanza.

- "Vr" es el valor de reposición a nuevo de construcción de nueva planta, calculado conforme al art. 5 de esta Ordenanza.

Artículo 33. Órgano competente.

1. Será el que se disponga en cada momento por la Alcaldía o Concejalía de Urbanismo y Obras, la declaración del estado de ruina de las edificaciones, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística aplicable y en esta Ordenanza.

Artículo 34. Iniciación y procedimiento del expediente Contradictorio de Ruina.

1. El procedimiento para la declaración de ruina se podrá incoar de oficio o a instancia de parte interesada.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:

a) Datos de identificación del inmueble.

b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, su identificación mediante DNI o CIF/NIF y su domicilio para notificaciones.

d) Dictamen expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:

- descripción constructiva de la finca, situación, año de construcción del edificio y causas técnicas generales en las que se fundamenta la solicitud de ruina.

- expresa mención a la situación urbanística del inmueble, incluyendo el nivel de protección o catalogación, en su caso.

- planos de las diferentes plantas de la finca, debidamente acotados y a escala.

- medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.

- valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza.

- porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
- indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, durante la tramitación del expediente.
- descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o hubiese que adoptar.

e) Certificado, en su caso, de la inspección técnica realizada de acuerdo con la presente Ordenanza.

3. El órgano competente podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en alguno de los supuestos de ruina establecidos por la legislación. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores y titulares de derecho.

4. Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas provisionales y urgentes de seguridad, necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general, en razón de los daños observados en el inmueble y durante el tiempo que dure la tramitación del expediente contradictorio.

Artículo 35. Obras de reparación necesarias.

1. Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales.

2. Se entiende por obras de estabilidad: Las obras necesarias para garantizar la seguridad y puesta en correcto funcionamiento de la estructura de la edificación, ya sea de muros de carga, estructura de cubiertas, estructura de pilastras de ladrillo y cargaderos de hormigón pretensado, estructura de jácenas y pilares de hormigón armado, perfiles laminados de acero o estructura de madera y todo tipo de apeos necesarios como apuntalamientos, acodalamientos entibaciones, andamiajes de trabajo, estabilizadores de fachadas, etc.

3. Se entiende por obras de seguridad: Las obras necesarias para garantizar la seguridad de utilización y de incendios, exterior e interior de la edificación, así como las referidas a sujeción y colocación de barandillas de escaleras, balcones y azoteas, instalaciones eléctricas, aseguramiento de piezas de aplacado exterior, molduras, cornisas exteriores, etc., y todo tipo de apeos necesarios.

4. Se entiende por obras de estanqueidad: Las obras necesarias para evitar la entrada de agua en el interior de la edificación, es decir, todas las referidas a la recuperación de la impermeabilización de la envolvente del edificio, como faldones de cubiertas, aleros y cornisas, enfoscados y revestimientos exteriores, carpinterías, cristalería, etc. y las referentes a la adecuación de instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento.

5. Se entiende por obras de consolidación estructural: Las obras referidas a la reparación de fallos en cimentaciones y todo tipo de apeos necesarios para la ejecución de las mismas.

6. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirá:

- Presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación.
- El 14 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.
- El I.V.A.
- El impuesto municipal sobre construcciones para los trabajos a realizar y la correspondiente Tasas por Licencia de Obras.

7. El coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las últimas inspecciones deberá estar acreditado documentalmete, indicando el desglose de los trabajos realizados.

8. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en el expediente contradictorio de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia en la cuantía de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

Artículo 36. Acuerdo de Rehabilitación o conservación.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, la administración local podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de estas obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 37. Contenido de la declaración de ruina.

1.-El informe técnico municipal y la propuesta de resolución que sirva de base para la declaración, o no, de la situación legal de ruina urbanística, deberá hacer constar:

- a) Descripción general, constructiva y estructural del inmueble y unidades prediales existentes
- b) Grado de protección que afecte a la edificación con referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.

- c) Descripción del número de viviendas y moradores.
 - d) Superficies construidas parciales y totales del inmueble por usos.
 - e) Estado de conservación y descripción general del estado de la edificación, de los daños que presente y de los que afecten a los elementos expresamente protegidos.
 - f) Descripción, medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 34 de esta Ordenanza. El valor de dichas obras se calculará con arreglo a la base de precios incluida en el Anexo 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria que se incluye en el Anexo 5 de esta Ordenanza, teniendo en cuenta el valor de honorarios incluidos en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia).
 - g) Valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza y el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
 - h) Indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, en tanto se tramita el expediente y, en su caso, medidas provisionales y auxiliares a adoptar.
 - i) Conclusión de si la edificación analizada se encuentra, o no, en situación legal de ruina urbanística, o de parte de la misma cuando esta tenga independencia constructiva y funcional o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
 - j) Propuesta y descripción de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.
 - k) Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
2. En ningún caso cabrá la apreciación de incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
3. Cuando no se considere que el inmueble se encuentre en situación legal de ruina urbanística, se establecerán las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación para las mismas, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción.

Artículo 38. Consecuencias de la declaración de ruina en edificios no catalogados.

1. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en situación legal de ruina urbanística,

habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, la demolición o las obras de restauración pertinentes.

2. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los arts. 151 y 152 de la LOUA.

3. La declaración de un inmueble en estado de ruina, no implica por sí misma la necesidad de su demolición. Dicha declaración, faculta al propietario para proceder a la demolición previa la obtención de las preceptivas licencias, o a proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble, si así lo solicita y asegura el mantenimiento de las condiciones de seguridad hasta dicha reparación.

Artículo 39. Consecuencias de la declaración de ruina de edificios protegidos.

1. La declaración de un inmueble catalogado en estado de ruina, no implica en ningún caso la necesidad de su demolición total, ni llevará aparejada la autorización de demolición.

2. En caso de declaración de ruina en edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de desmonte por su situación irreversible, y cuales otras deberán ser mantenidas, haciendo referencia a cada uno de los elementos catalogados afectados y señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble y reconstrucción de los elementos desmontados, así como, las medidas que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad para las personas.

3. La Consejería competente de la Junta de Andalucía en materia de patrimonio histórico, se considerará como parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico y deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, una vez incoado el expediente de ruina se ordenará la adopción de las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el art. 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que en estos casos se deberá pronunciar en el plazo de dos días hábiles, entendiéndose desestimadas las medidas propuestas en el supuesto de falta de pronunciamiento de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

5. En el caso de que la declaración de ruina afecte a Bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Pozo Alcón se tendrá en cuenta lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento de especial protección según la Disposición Adicional Primera.

Artículo 40. De la ruina inminente.

1. Una construcción o edificación se considerará que se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inmediato, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se deberán dar las siguientes circunstancias:

a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.

c) La demora en los trabajos de demolición implican un peligro real para las personas.

2. La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial.

Artículo 41. Competencia de la declaración de ruina inminente.

1. Corresponde la declaración de ruina inminente al Concejal de Urbanismo, por delegación del Alcalde, que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y demolición del mismo o de las partes afectadas.

Artículo 42. Demolición y desalojo.

1. En caso que se considere técnicamente necesaria la demolición de una edificación o parte de ella, su ejecución siempre corresponde a su propietario. Una vez convertida la finca en solar se procederá a su vallado, en las condiciones establecidas por la normativa urbanística de aplicación.

2. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en el acuerdo municipal, debiendo comunicarse por el propietario con carácter previo al inicio de los trabajos, como mínimo, el nombramiento de Dirección facultativa.

3. En cualquier caso en que se considere necesario el desalojo temporal por existir peligro para la seguridad de las personas o por seguridad laboral en el desarrollo de obras ordenadas, se indicará el plazo de inicio y de duración de los trabajos. Finalizada la situación de inseguridad se realizará informe técnico en el que se analice la procedencia del realojo, teniendo en cuenta la habitabilidad del inmueble, o bien se dará plazo para el inicio de la reparación o rehabilitación de la finca.

Artículo 43. Plazo para resolver y efectos del silencio.

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa descrita en el artículo 37 de esta Ordenanza, en el Registro municipal correspondiente.

3. Si transcurrido el plazo para notificar la resolución no hubiere recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

TÍTULO V: INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 44. Incumplimiento de órdenes de ejecución.

1. Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración municipal para adoptar cualquiera de las siguientes medidas, en función del menor al mayor peligro existente en la demora, que se determinará en el informe técnico municipal correspondiente:

a) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los art.151 y 152 de la Ley 7/2002, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina, salvo que las obras ordenadas sean puntuales y no afecten a la generalidad de la estructura del inmueble.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 45. Declaración de incumplimiento del deber de conservación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la ejecución de las obras ordenadas a edificaciones deficientes, habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de un año como máximo. El mero transcurso de este plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará la colocación de la edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilita al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 46. Multas coercitivas.

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, podrá imponer al obligado hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, en la cuantía del 2,5% del valor de las obras ordenadas.

2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe técnico municipal en el que se indique el incumplimiento y se especifique la importancia de las obras a realizar y la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.

3. Si el propietario efectuare por sí mismo las obras tras la imposición de una o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a integrar el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 47. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

1. Cuando los obligados a ello desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación y existiera peligro en la demora de la ejecución de las obras ordenadas, el Ayuntamiento iniciará la ejecución de las mismas por el sistema de ejecución subsidiaria con cargo al propietario obligado.

2. Para la ejecución de las obras, la administración local contará con empresa contratista adjudicataria que cuente con los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 48. Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.

1. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requerirá con carácter previo, el inicio del expediente con notificación a los propietarios y a la empresa adjudicataria para que elabore la documentación legalmente necesaria para el inicio de las obras.

2. Aportada la documentación requerida por la empresa contratista se dictará acuerdo autorizando el inicio de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria con la aprobación del presupuesto provisional, que se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se informará asimismo a los interesados de la identidad de la empresa adjudicataria y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

3. Recibida la notificación por los obligados y contestadas las alegaciones en su caso, se iniciarán las obras, previa citación a la propiedad. El importe de la valoración de las obras a realizar será liquidado provisionalmente, pudiendo ser requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

4. Para cada actuación prescrita se nombrará un Director de Obra y, en su caso, un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución. Por el contratista se elaborará un Plan de Seguridad y Salud que desarrolle la adaptación de las determinaciones de la parte que le sea de aplicación, a cada caso, del Estudio de Seguridad y Salud aprobado, que será informado por el Coordinador de Seguridad y Salud. El Plan, con el Acta de aprobación del Coordinador se elevará para su conocimiento al órgano competente de la administración local, para su toma de conocimiento.

5. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones, picado, levantado o desmontado de revestimientos o falsos techos, ensayos de elementos portantes o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de las patologías existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y devengarán junto con las obras que con posterioridad se acometan, incluyéndose en la liquidación final.

6. El resto de las especificaciones con la empresa adjudicataria para la realización de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria, así como las obligaciones del adjudicatario, precios, abono de las obras, faltas, sanciones y condiciones administrativas se regirá por el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado expresamente para regir dichas actuaciones.

Artículo 49. Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.

1. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

2. En régimen de urgencia, se ordenará la actuación a la empresa adjudicataria mediante resolución, señalando el carácter de la intervención y determinando el plazo de la misma. Inmediatamente la empresa adjudicataria procederá a adoptar las medidas cautelares necesarias apreciadas por la Dirección Técnica designada al efecto, para el preciso cumplimiento de lo ordenado y salvaguarda de la seguridad y orden cívico y urbano. En el plazo más breve posible la empresa responderá con los datos que en su caso fueran procedentes y aportará el resto de la documentación necesaria y el presupuesto oportuno.

3. En el régimen de emergencia, se convocará a la empresa contratista a través de los medios disponibles para su inmediata actuación y puesta a disposición de los recursos necesarios, para la atención de las exigencias que al caso sean de rigor. En este régimen de actuación las operaciones ordenadas y ejecutadas, se controlarán mediante partes de obra, en los que se detallen materiales empleados, medios auxiliares, horas de operarios realizadas y cualquier otro recurso utilizado, realizando facturas por "administración" debidamente justificadas.

Artículo 50. Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.

1. En el supuesto que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios municipales asistidos por el departamento municipal correspondiente de ayuda social, realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

2. En el supuesto que por alguna causa imputable a la propiedad o los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares

que pudiera suponer, será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los apartados precedentes se liquidarán definitivamente en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

Artículo 51. Presupuesto de la obra a realizar por ejecución subsidiaria.

1. En las actuaciones ordinarias se elaborará, con carácter preferente un presupuesto previo de las obras a realizar, aplicando a la medición de las unidades de obra la Base de Precios del Anexo 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria, o bien, si no existiera partida, se elaborarán precios descompuestos, para su aprobación por el órgano de gestión correspondiente. En las actuaciones de urgencia dicho presupuesto tendrá carácter estimativo.

2. La Dirección técnica elaborará mensualmente, junto con el representante de la empresa adjudicataria, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior y con ella redactará la correspondiente Relación Valorada “a origen”, tomando como base los Cuadros de Precios del proyecto o valoración autorizada, y los precios contradictorios previamente aprobados.

3. El resultado de la valoración, obtenido de la forma expresada en el párrafo anterior, vendrá afectado por los siguientes coeficientes:

- Gastos Generales y Beneficio Industrial, (14% y 6% respectivamente).
- Baja de adjudicación, ofertada por la empresa adjudicataria en la licitación del concurso caso de producirse.
- Coeficiente de actualización de precios, en caso de ser de aplicación.
- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.
- El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra.

4. Una vez terminadas las obras se procederá, por la Dirección técnica, a realizar una medición del conjunto, a cuya operación deberá asistir el adjudicatario. Con los datos obtenidos se hará la liquidación definitiva, a cuyo fin se extenderá una Relación Valorada “a origen” que servirá de base a la Certificación final.

5. En el caso que las obras se inicien o ejecuten por el obligado una vez haya sido notificada la empresa adjudicataria de la aprobación del inicio, se Certificará, en concepto de “gastos, daños y/o perjuicios”, lo referente a:

- Visitas de la finca para toma de datos, medición y levantamiento de planos, estudio y gestión del encargo, puesta a disposición de maquinaria, encargo de documentación y de dirección y coordinación.

- elaboración del Plan de Seguridad y Salud.
- coste de honorarios de elaboración de documentación técnica requerida y aportada.
- gastos de nombramiento de dirección, dirección de la ejecución o coordinación en materia de seguridad y salud durante la obra.

6. En el caso anterior, la documentación que justifique los “gastos”, deberá estar presentada en el Registro municipal con anterioridad a la fecha de entrada de la comunicación por el obligado del inicio de los trabajos a él notificados o por cualquier otro sistema de toma de conocimiento por parte de la administración.

Artículo 51. Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador siguiendo el régimen establecido por el Título VII y Disposición Transitoria 1ª.1.3 de la LOUA, que concluirá con resolución por la que:

- a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
- b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. En cualquier caso, podrá actuarse conforme lo indicado en el art. 158 de la LOUA y art. 43 de esta Ordenanza.

3. El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevara a cabo con sujeción a las normas contenidas en la legislación aplicable.

4. A todos los efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleven a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística.

5. El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación según lo previsto en los arts. 51.3 y 53.2 del R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo.

Disposición Adicional Primera.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 38.5 de la presente Ordenanza, las actuaciones sobre medidas urgentes de seguridad así como la tramitación de los expediente de ruina, que puedan afectar al entorno de los Bienes de Interés Cultural y en concreto a los bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Pozo Alcón, deberán respetar las determinaciones que para ello establezcan en los instrumentos de planeamiento aprobados y vigentes en cada momento.

Disposición Adicional Segunda.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, el ámbito de aplicación de esta Ordenanza es la totalidad del Término Municipal de Pozo Alcón.
2. El Ayuntamiento podrá ampliar o revisar el ámbito territorial y los edificios y construcciones sujetos a la presente Ordenanza, mediante su aprobación por los órganos competentes, su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y su inserción en alguno de los diarios de más difusión de la Provincia de Jaén.

Disposición Adicional Tercera.

Los valores relacionados en esta Ordenanza y sus Anexos para valoraciones de edificación, honorarios convenidos, ayudas económicas no reintegrables para la elaboración del Informe de Inspección Técnica, sanciones, etc., se verán incrementados anualmente en el IPC correspondiente.

Disposición Adicional Cuarta.

En los supuestos en los que no sea obligatorio el visado, de conformidad con el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, y atendiendo a los que el Ayuntamiento de Pozo Alcón no actúe como cliente, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se atenderá al siguiente orden:

1. A la presentación voluntaria de los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente.
2. A la presentación, voluntaria, de los documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental de actuaciones profesionales emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debiéndose indicar la vigencia de los mismos según las normas internas de los citados Colegios.
3. En defecto de los dos anteriores, de deberá presentar en la Oficina Técnica Municipal Sección de Urbanismo, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:
 - La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del proyecto.
 - Declaración jurada sobre la competencia profesional del técnico para la redacción del proyecto, y sobre la inexistencia de causas de inhabilitación para la firma de proyectos (por causas administrativas, civiles o penales).
 - Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de actividades profesionales.

Disposición Adicional Quinta.

Las cuantías señaladas en la presente ordenanza serán actualizadas automáticamente

cada año atendiendo a la variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) general, que fuese procedente.

Disposición Final Única.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días hábiles de la integra publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.

ANEXO 1

CÁLCULO DEL MÓDULO DE PRECIO/M2 PARA OBTENCIÓN DEL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA

El cálculo del módulo de precio/m2, será el resultado de aplicar a la Tabla de valores de precio/m2 de la Tabla 1, a los efectos de aproximarse al coste real de construcción y multiplicarlo por la totalidad de la superficie a construir según los usos.

VC (valor de construcción de nueva planta) = $M^2 \times \text{€/m}^2$ (según Tabla 1) = PEM

+ 20% GG y BI

+ HONORARIOS

+ IVA

+ Impuestos Mpal y Tasas

1.º.-EDIFICACIONES NO CATALOGADAS.

TABLA 1

CONCEPTO	€/m ²
A) <i>Uso residencial plurifamiliar.</i>	455,14
B) <i>Uso residencial unifamiliar.</i>	
a) Viviendas unifamiliares aisladas	484,80
b) Viviendas unifamiliares adosadas	466,56
C) <i>Uso industrial.</i>	
a) Naves industriales, talleres, servicios y garajes	182,99
b) Naves almacén cerradas	162,40
c) Naves sin cerrar	124,15
d) Almacenes bajo rasante	267,11
D) <i>Usos terciarios.</i>	
1. Hoteleros	
a) Hoteles 5 estrellas	803,97
b) Hoteles 4 estrellas	703,65
c) Hoteles 3 estrellas	647,18
d) Hoteles 2 estrellas	576,58
e) Hoteles 1 estrella	485,39
2. Oficinas y comercios	463,62
3. Residencias	528,92
4. Restauración en general	563,62
5. Ocio y recreativo	563,62
6. Centros comerciales	717,77
7. Aparcamientos	394,18
E) <i>Usos rotacionales.</i>	
a) Docente y cultural	605,98
b) Sanitario	517,77
c) Deportivo	524,79
d) Religioso	507,14

2.º.-CONSTRUCCIONES SITUADAS BAJO RASANTE: Su valor será igual al 80% del precio por metro cuadrado correspondiente al uso principal vinculado sobre rasante.

La Tabla 1 anterior se actualizará de manera automática en función.

ANEXO 2

CUADRO DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DE VALORACIONES DE ESTA ORDENANZA

(Exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007

de defensa de la competencia)

HONORARIOS TÉCNICOS									
Presupuesto de Ejecución Material P.E.M.	Proyecto Repar/Reh.	Proyecto de Demolición	Memoria Valorada	Estudio Básico Seg. y Salud	Estudio Seguridad y Salud	Dirección de la Ejecución de la Obra	Dirección de Obra	Coordinac. de Seguridad y Salud	
Hasta 15.000,00 €	679,50 €	560,00 €	560,00 €	372,00 €	440,00 €	495,00 €	495,00 €	608,00 €	
Hasta 30.000,00 €	1.359,00 €	697,50 €	897,00 €	372,00 €	440,00 €	618,00 €	618,00 €	608,00 €	
Hasta 45.000,00 €	2.038,50 €	697,50 €	1.345,50 €	372,00 €	440,00 €	927,00 €	927,00 €	669,50 €	
Hasta 60.000,00 €	2.718,00 €	930,00 €	1.794,00 €	372,00 €	492,00 €	1.236,00 €	1.236,00 €	744,00 €	
Hasta 75.000,00 €	3.397,50 €	1.162,50 €	2.242,50 €	465,00 €	615,00 €	1.545,00 €	1.545,00 €	930,00 €	
Hasta 90.000,00 €	4.077,00 €	1.395,00 €	2.691,00 €	558,00 €	738,00 €	1.854,00 €	1.854,00 €	1.116,00 €	
Desde 90.000,00 €	4,53%	1,55%	2,99%	0,62%	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	

ANEXO 3:

CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES A EFECTOS DE ESTA ORDENANZA

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

1.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

1.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de zonas.

El incumplimiento de cualquiera de estas ordenanzas facultará al Ayuntamiento a incoar los correspondientes expedientes sancionadores, que concluirán con la imposición de las oportunas sanciones además de la demolición de los elementos discordantes y la adaptación a estas ordenanzas. En casos pertinaces de incumplimientos, el Ayuntamiento está facultado para, sin perjuicio de incoar los expedientes sancionadores, realizar órdenes de ejecución y/o ejecutar las acciones oportunas por sus propios medios repercutiendo todos los costes a los infractores.

1.3. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

1.4. Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE ESTETICA EN CASCO URBANO HISTORICO DE PROTECCION AMBIENTAL.

2.1. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la fachada principal, solo se permitirán excepciones en bajos comerciales hasta el forjado de primera planta, cerramientos de planta baja en el caso de que se destine a locales comerciales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal o en su defecto enfoscado y pintado de blanco.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios. Se permitirán zócalos de una altura no superior a 1,20 metros, revestidos de materiales no brillantes, metálicos o de colores llamativos o extravagantes. Se podrán permitir excepciones en plantas bajas destinadas a locales comerciales donde se podrán autorizar materiales y elementos decorativos que potencien la imagen comercial o de marca del local.

4. Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendederos vistos en fachada.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vayan a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco. Se prohíben

expresamente los materiales cerámicos vidriados brillantes, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías serán de madera pintada en colores tradicionales o, en obras de nueva planta, PVC o aluminio lacado o anodizado color bronce (blanco o color imitación madera en ambos casos, pero condicionando el diseño con formas y escuadrías similares a las tradicionales), permitiéndose puertas laminadas de madera con estructura de hierro en garajes. La cerrajería será de hierro pintado en negro, negro forja o gris oscuro.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. No podrán disponerse antepechos en fachadas, por lo que los huecos sólo podrán llegar hasta el suelo en el caso de puertas, balcones y cierros.

9. Los voladizos no podrán superar el 10 % del ancho de la calle, rebasar la cara interior del bordillo del acerado existente si lo hubiere. En ningún caso podrán superar 1 metro de anchura. No podrán ocupar más del 90 % del ancho de fachada, guardando siempre la distancia preceptiva legalmente establecida para las servidumbres de vista. No podrán cerrarse más del 50 % del vuelo.

2.2. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas o en su defecto irán enfoscados y pintados de blanco. La terminación de la medianería será obligación del que construya o en caso de no obtener autorización del propietario del solar colindante, esta obligación recaerá en aquel. En casos de medianeras generadas por la demolición de la vivienda colindante, será obligación del promotor de la demolición reparar y terminar adecuadamente la medianera generada.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada o en su defecto irán enfoscadas y pintadas de blanco.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada de blanco.

2.3. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calles y fondo. Serán de teja árabe tradicional o teja mixta cerámica curva y tratamiento envejecido, siempre de color paja o arena. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas y la disposición de ventanas, así como la terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas. No se permitirán aleros distintos al tradicional. El vuelo máximo del alero será el que resulte de la construcción

tradicional de doble cobijada, con sesenta (60) centímetros como máximo incluyendo el vuelo de la teja.

2. Las pendientes de las cubiertas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el treinta y cinco (35) por ciento, no permitiéndose inclinaciones superiores, soluciones abuhardilladas, acabados en pizarra y en definitiva estéticas extrañas a esta zona geográfica.

3. No obstante, se permitirán azoteas transitables, siempre que no sean visibles desde los viarios (interiores o exteriores al núcleo) o espacios públicos (incluyendo miradores).

2.4. Instalaciones en fachadas.

1. En todas las obras de nueva planta, ampliación, restauración o rehabilitación se dispondrán preferentemente las redes de electricidad y telefonía enterradas frente a la fachada, aunque no lo estén en los edificios colindantes, que se irán conectando sucesivamente. En el resto de edificios, el cableado visto existente se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de placas solares o similares, refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá ubicarse en fachadas de forma que sean visibles desde la vía pública.

3. Las chimeneas serán del tipo tradicional de campana o recta rematada con teja o sombrerete metálico y tratamiento igual al de la fachada. Se prohíben todos los demás salientes, especialmente los remates de chimeneas tipo shunt, debiendo resolverse mediante formas tradicionales,

4. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

5. Los canalones y bajantes será metálicos, quedando prohibido el PVC. Los bajantes llegarán hasta el acerado.

6. Los contadores (electricidad, agua, etc.) se dispondrán empotrados en fachada exterior y con tapa de color blanco.

2.5. Portadas, molduras, zócalos y rampas.

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores de ningún tipo, incluso elementos de cerrajería, a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, en ningún caso podrán sobresalir respecto a la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

3. Las rampas de acceso no podrán rebasar la alineación oficial exterior con saliente de ningún tipo.

2.6. Marquesinas.

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin que se pueda pisar su superficie superior.

2. se prohíbe la construcción de marquesinas de cualquier tipo.

2.7. Toldos.

1. Los toldos son elementos móviles que avanzan con respecto a la línea de edificación para protección superior de huecos o para la proyección de sombras.

2. Se prohíbe la disposición de toldos vistos desde la vía pública.

2.8. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos.

En edificios exclusivos de uso productivo situados fuera del Casco Histórico podrán colocarse como coronación de los edificios, incluso cubriendo toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga el edificio. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los banderines (anuncios normales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y la dimensión vertical máxima será de cien (100) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros.

En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2.9. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos metros y veinte centímetros de altura como mínimo (2,2m), revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato del entorno.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o de tres meses a partir de la fecha de ejecución del derribo.

2.10. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

Mediante soluciones diáfanos de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

2.11. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado bien con otros materiales de acabado estético similar. Excepcionalmente se permitirán vallados metálicos provisionales cuando exista intención de construir en breve intervalo de tiempo, no pudiendo permanecer en esta situación más de tres años (plazo de validez de las licencias urbanísticas), en ningún caso.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE ESTETICA EN CASCO URBANO ORDINARIO

3.1. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios. Se permitirán zócalos de una altura no superior a 1,20 metros, revestidos de materiales no

brillantes, metálicos o de colores llamativos o extravagantes. Se podrán permitir materiales y elementos decorativos que potencien la imagen comercial o de marca del local.

Solo se permitirán excepciones en bajos comerciales hasta el forjado de primera planta,

4. Se prohíben los tendederos vistos en fachada.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vayan a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco en al menos el 90 %, pudiéndose permitir zócalos, recercados u otros elementos decorativos de colores claros que no podrán suponer una superficie superior al 10 % del total de la fachada. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados brillantes, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías serán de madera pintada en colores tradicionales o, en obras de nueva planta, PVC, aluminio lacado o anodizado color bronce, blanco o color imitación madera en ambos casos, pero condicionando el diseño con formas y escuadrías similares a las tradicionales, permitiéndose puertas laminadas de madera con estructura de hierro en garajes. La cerrajería será de hierro pintado en negro, gris, forja, verde negruzco, rojo negruzco y marrón tierra, todos en tonos oscuros, no permitiéndose otros colores o tonos.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. Los voladizos no podrán superar el 10 % del ancho de la calle, rebasar la cara interior del bordillo del acerado existente si lo hubiere. En ningún caso podrán superar 1 metro de anchura. No podrán ocupar más del 90 % del ancho de fachada y no podrán cerrarse más del 50 % del vuelo.

3.2. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas o en su defecto irán enfoscados y pintados de blanco. La terminación de la medianería será obligación del que construya o en caso de no obtener autorización del propietario del solar colindante, esta obligación recaerá en aquel. En casos de medianeras generadas por la demolición de la vivienda colindante, será obligación del promotor de la demolición reparar y terminar adecuadamente la medianera generada.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos

materiales de fachada o en su defecto irán enfoscadas y pintadas de blanco.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada de blanco.

3.3. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calles y fondo. Serán de teja árabe tradicional o teja mixta cerámica curva y tratamiento envejecido, siempre de color paja o arena. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas y la disposición de ventanas, así como la terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas que sean visibles desde la vía pública. No se permitirán aleros distintos al tradicional. El vuelo máximo del alero será el que resulte de la construcción tradicional de doble cobijada, con sesenta (60) centímetros como máximo incluyendo el vuelo de la teja.

2. Las pendientes de las cubiertas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el treinta y cinco (35) por ciento, no permitiéndose inclinaciones superiores, soluciones abuhardilladas, acabados en pizarra y en definitiva estéticas extrañas a esta zona geográfica.

3. No obstante, se permitirán azoteas transitables cubiertas con pérgolas, cristales o toldos, siempre que no sean visibles desde los viarios (interiores o exteriores al núcleo) o espacios públicos (incluyendo miradores).

3.4. Instalaciones en fachadas.

1. En todas las obras de nueva planta, ampliación, restauración o rehabilitación se dispondrán preferentemente las redes de electricidad y telefonía enterradas frente a la fachada, aunque no lo estén en los edificios colindantes, que se irán conectando sucesivamente. En el resto de edificios, el cableado visto existente se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de placas solares, refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá ubicarse en fachadas evitándose su vista desde la vía pública.

3. Las chimeneas serán del tipo tradicional de rectas rematada con teja y/o sombrero metálico, tratamiento igual al de la fachada. Se prohíben todos los demás salientes, especialmente los remates de chimeneas tipo shunt, debiendo resolverse mediante formas tradicionales.

4. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

5. Los canalones y bajantes serán metálicos, estarán pintados en color negro, blanco o del mismo color que la cerrajería. Los bajantes serán llegarán hasta el acerado y se conectarán a la red cuando ésta sea separativa. Se prohíbe el PVC

6. Los contadores (electricidad, agua, etc.) se dispondrán empotrados en fachada exterior y

con tapa de color blanco.

3.5. Portadas, molduras, zócalos y rampas.

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores de ningún tipo, incluso elementos de cerrajería, a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, en ningún caso podrán sobresalir respecto a la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

3. Las rampas de acceso no podrán rebasar la alineación oficial exterior con saliente de ningún tipo.

3.6. Marquesinas.

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin que se pueda pisar su superficie superior.

2. se prohíbe la construcción de marquesinas de cualquier tipo, salvo en terrazas de uso público, previa autorización.

3.7. Toldos.

1. Los toldos son elementos móviles que avanzan con respecto a la línea de edificación para protección superior de huecos o para la proyección de sombras.

2. Se permite la disposición de toldos de cualquier tipo, siempre que, no sean de colores chillones y extravagantes, reúnan las debidas condiciones estéticas y siempre que una vez desplegado quede a una altura superior a 225 centímetros de la rasante del acerado.

3.8. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos.

En edificios exclusivos de uso productivo situados fuera del Casco Antiguo podrán colocarse como coronación de los edificios, incluso cubriendo toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga el edificio. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los banderines (anuncios normales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y la dimensión vertical máxima será de cien (100) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros.

En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3.9. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos (2,2) metros y veinte centímetros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato del entorno.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres años, a partir de la terminación de las obras de urbanización.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o de tres meses a partir de la fecha de ejecución del derribo.

3.10. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

Mediante soluciones diáfanos de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, hierros puntiagudos etc.).

3.11. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que

garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado bien con otros materiales de acabado estético similar. Excepcionalmente se permitirán vallados metálicos provisionales cuando exista intención de construir en breve intervalo de tiempo, no pudiendo permanecer en esta situación más de tres años (plazo de validez de las licencias urbanísticas), en ningún caso.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE ESTETICA EN CASCO URBANO DE NUEVO DESARROLLO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

4.1. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la fachada de planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

Se permitirán zócalos de una altura no superior a 1,20 metros, revestidos de materiales no brillantes, metálicos o de colores llamativos o extravagantes. Se podrán permitir materiales y elementos decorativos que potencien la imagen comercial o de marca del local.

4. Se prohíben los tendederos vistos en fachada.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vayan a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales, se podrán permitir soluciones constructivas innovadoras como fachadas ventiladas o similares, siempre que garanticen una calidad y estética adecuadas. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color preferentemente blanco en al menos el 60 %, pudiéndose permitir zócalos, recercados u otros elementos decorativos de colores claros que no podrán suponer una superficie superior al 40 % del total de la fachada. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados brillantes, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos brillantes, acabados en pizarra y en resumen tipologías tradicionales propias de otras zonas geográficas.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. Se podrán disponerse antepechos en fachadas, siempre que se garantice una estética

adecuada, por lo que los huecos sólo podrán llegar hasta el suelo en el caso de puertas, balcones y cierros.

9. Los voladizos no podrán superar el 10 % del ancho de la calle, rebasar la cara interior del bordillo del acerado existente si lo hubiere. En ningún caso podrán superar 1 metro de anchura. No podrán ocupar más del 90 % del ancho de fachada y no podrán cerrarse más del 50 % del vuelo.

4.2. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La terminación de la medianería será obligación del que construya o en caso de no obtener autorización del propietario del solar colindante, esta obligación recaerá en aquel. En casos de medianeras generadas por la demolición de la vivienda colindante, será obligación del promotor de la demolición reparar y terminar adecuadamente la medianera generada.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

4.3. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, vertiendo a calles y fondo. Serán preferentemente de teja árabe tradicional o teja mixta cerámica curva y tratamiento envejecido, siempre de color paja o arena, se podrán permitir otras soluciones estéticamente atractivas. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas y la disposición de ventanas, así como la terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas. Se podrán permitir aleros distintos al tradicional. El vuelo máximo del alero será preferentemente el que resulte de la construcción tradicional de doble cobijada, con sesenta (60) centímetros como máximo incluyendo el vuelo de la teja. Se podrá permitir la chapa sándwich con acabado similar a teja tradicional envejecida color paja o arena.

2. Las pendientes de las cubiertas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el treinta y cinco (35) por ciento, no permitiéndose inclinaciones superiores, soluciones abuhardilladas, acabados en pizarra y en definitiva estéticas tradicionales extrañas a esta zona geográfica. Se podrán autorizar diseños innovadores que supongan una mejora estética.

3. No obstante, se permitirán azoteas transitables cubiertas con pérgolas, cristales o toldos, siempre que no sean visibles desde los viarios (interiores o exteriores al núcleo) o espacios públicos (incluyendo miradores).

4.4. Instalaciones en fachadas

1. En todas las obras de nueva planta, ampliación, restauración o rehabilitación se dispondrán las redes de electricidad y telefonía enterradas frente a la fachada.

2. Ninguna instalación de placas solares, refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá ubicarse vistos en fachadas que den a la vía pública.

4. Las chimeneas serán preferentemente del tipo tradicional de líneas rectas rematada con teja y/o sombrero metálico, tratamiento igual al de la fachada. Se prohíben todos los demás salientes, especialmente los remates de chimeneas tipo shunt, debiendo resolverse mediante formas tradicionales o estéticamente aceptables.

5. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

6. Los canalones y bajantes serán metálicos y estarán pintados en color negro, gris, blanco o del mismo color que la cerrajería. Los bajantes llegarán hasta el acerado.

7. Los contadores (electricidad, agua, etc.) se dispondrán empotrados en fachada exterior y con tapa de color blanco.

4.5. Portadas, molduras, zócalos y rampas.

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores de ningún tipo, incluso elementos de cerrajería, a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, en ningún caso podrán sobresalir respecto a la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

3. Las rampas de acceso no podrán rebasar la alineación oficial exterior con saliente de ningún tipo.

4.6. Marquesinas.

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin que se pueda pisar su superficie superior.

2. se prohíbe la construcción de marquesinas de cualquier tipo, salvo en terrazas, previa autorización.

4.7. Toldos.

1. Los toldos son elementos móviles que avanzan con respecto a la línea de edificación para protección superior de huecos o para la proyección de sombras.

2. Se permite la disposición de toldos de cualquier tipo, siempre que reúnan las debidas condiciones estéticas, no presenten colores chillones o extravagantes y siempre que una vez desplegado quede a una altura superior a 225 centímetros de la rasante del acerado.

4.8. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos.

En edificios exclusivos de uso productivo situados fuera del Casco Histórico podrán colocarse como coronación de los edificios, incluso cubriendo toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga el edificio. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los banderines (anuncios normales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y la dimensión vertical máxima será de cien (100) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros.

En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.9. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos metros y veinte centímetros (2,20m) de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato del entorno.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres años, a partir de la terminación de las obras de urbanización.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o de tres meses a partir de la fecha de ejecución del derribo.

4.10. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

Mediante soluciones diáfanas de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, hierros cortantes etc.).

4.11. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado bien con otros materiales de acabado estético similar. Excepcionalmente se permitirán vallados metálicos provisionales cuando exista intención de construir en breve intervalo de tiempo, no pudiendo permanecer en esta situación más de tres años (plazo de validez de las licencias urbanísticas), en ningún caso.

Capítulo V *Suelo no urbanizable*

5.1. Las edificaciones que se ubiquen en el suelo no urbanizable deberán tener tratamiento de fachada en sus paramentos exteriores, estando expresamente prohibido dejar a cara vista cerramientos de ladrillo hueco, bloques de hormigón o soluciones similares. En pequeñas construcciones se huirá de soluciones de cubrición a base de chapas metálicas o de fibrocemento en beneficio de soluciones tradicionales.

En naves industriales y/o agrícolas se podrá permitir el uso de elementos de cubrición innovadores de reciente diseño consistentes en chapas de poliéster y/o acero con acabado que imita el tejado de teja curva tradicional, reduciendo o atenuando el impacto visual. Solo se permitirán excepciones en naves industriales en Polígonos Industriales o Proyectos Industriales específicos enclavados en el medio rural, previa autorización municipal.

Capítulo VI *Infracciones y sanciones*

6.1. La no observancia de estas ordenanzas en el proceso edificatorio o constructivo, podrá constituir infracción urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 207 de la LOUA y 78 del RDU, siendo el régimen sancionador el establecido en el TÍTULO VII de la LOUA.

6.2. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde,

conforme dispone el artículo 21.1 K) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Comisión de Gobierno que pueda realizar.

6.3. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, así como el TÍTULO VII de la LOUA y el Título II del RDUA.

Disposición Adicional:

Las presentes ordenanzas se aplicarán de manera complementaria a las ordenanzas de edificación recogidas en las Normas Subsidiarias-Plan General de Ordenación Urbana hasta ahora vigentes, siendo totalmente compatibles en cuanto a su observancia.

Pozo Alcón, a 19 de Enero de 2017.- El Alcalde, IVÁN CRUZ LOZANO.