

pondiente Colegio Oficial, que acredite que ésta se ha realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o exprese, en su caso las modificaciones que se hubieran producido.

2. Comunicada la terminación de las obras, los técnicos municipales actuarán efectuando la correspondiente visita de inspección final y si comprobaren que aquéllas se han ajustado al proyecto, condiciones de licencia y Ordenanzas, se librará un documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones a que la licencia estuviese subordinada.

3. La autoridad municipal no autorizará el traslado de muebles o apertura de establecimiento mientras no se acredite en la forma dispuesta en el párrafo anterior, que las obras se han efectuado ajustadamente a las condiciones de la licencia otorgada.

#### 6.5.4. Obras, Conservación, derribos y ruina

##### 6.5.4.1. Obras

###### a) Obras de conservación

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales, los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos, componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se procederá por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

###### b) Obras de edificios fuera de ordenación

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en su artículo 60, los edificios e instalaciones que resultasen disconformes con las Normas o con el Plan Parcial, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados por una sola vez cuando no sobrepasen de 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo, por una sola vez siempre que no exceda de un 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

###### c) Obras de reforma

1. En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reformas, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que establezcan en estas Ordenanzas.

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

###### d) Cierre de fincas

El cierre de fincas deberá en todo caso ser autorizado por el Ayuntamiento expresamente, previa la presentación de Proyecto o de Croquis si el cierre fuera de pequeña entidad en fincas rústicas. El peticionario de licencias deberá justificar la titularidad del terreno o vallar.

Los cierres en el suelo calificado como urbano no tendrán una altura superior a 2 m, pudiendo ser ciegos hasta 0,70 m, y el resto con elementos colados o vegetales.

##### 6.5.4.2. Conservación

###### a) Varios

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

###### b) Urbanizaciones y espacios libres

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc. así como los espacios libres ajardinados, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no efectuasen debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

###### c) Construcciones provisionales

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirán con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales y elementos de construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras cuando hubiera sido otorgada ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario queda-

rà obligado a su demolición a la terminación de las mismas, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

##### 6.5.4.3. Ruinas, apeos y demoliciones.

###### a) Fincas ruinosas.

1. Cuando alguna construcción, o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado de ruina en los siguientes supuestos:

- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- Coste de reparación superior al 50 % del valor del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a habitabilidad del inmueble y desalojamiento de sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

###### b) Ruina inminente.

De acuerdo con el apartado 4. del artículo 183 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento o el Alcalde están facultados para tomar las medidas aseguradoras, entre ellas el desalojo del inmueble, cuando la ruina es inminente y pueda causar perjuicios a las personas y a las cosas, y ello antes de sustanciar en forma el expediente contradictorio.

###### c) Apeos y Demoliciones.

1. Mientras verifica la tramitación del expediente de ruina la autoridad Municipal podrá ordenar el apuntalamiento y apeo del edificio, siempre que lo juzgue oportuno.

2. Antes de procederse al derribo del edificio, si ello fuese necesario, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que haya de derribar.

3. De los derribos se dará previo conocimiento de la autoridad municipal, la que determinará el alcance de la obligación de levantar cercas de precaución. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo, se avisará a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna medida especial.

4. Los derribos se verificarán en los días y horas que señale expresamente el Ayuntamiento en cada caso particular. Para la fijación del horario tendrán en cuenta las circunstancias de todo tipo: emplazamiento del inmueble, tránsito, características de la construcción, etc., que aconsejen la decisión tomada.

###### d) Vallado de las obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conversión que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 m, de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remitida del bordillo al menos 0,60 m., para permitir el paso de peatones. Para a continuación de las obras a partir de la primera planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

2. En toda la valla será obligatorio la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo de ésta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 6.6. Normas para cada unidad.

##### UNIDAD DE ACTUACION D-1

- Sistema de actuación: Cooperación o Compensación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación o Reparación. Proyecto de Urbanización. Proyecto de edificación.
- Superficie aproximada de la unidad: 11.684 m<sup>2</sup>.
- Usos previstos y tolerados: Residencial, equipamiento, comunitario, pequeño comercio, garajes, hostelería, etc., y otros usos complementarios de la actividad residencial como almacenes, industrias no molestas, no insalubres, no nocivas y no peligrosas.
- Uso Global: Residencial, unifamiliar (exentas o adosadas).
- Intensidad de la edificación y alineaciones: La indicada en la documentación gráfica del proyecto.
- Las cuatro viviendas que dan al espacio público central podrán convertirse en dos bloques lineales con alineación principal al espacio público. El número de viviendas aumentaría en dos unidades.
- Número máximo de viviendas: 44 (46).
- Número máximo de plantas construidas: 2 (B+1).
- El Ayuntamiento podrá dispensar del Estudio de Detalle en esta unidad, si mediante una reparcelación, los propietarios de los terrenos afectados, ajustan sus parcelas edificables, a la ordenación establecida en el proyecto y se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias.

##### UNIDAD DE ACTUACION D-2

- Sistema de actuación: Cooperación o Compensación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación o Reparación.
- Superficie aproximada de la unidad: 1.798 m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos y tolerados: Residencial, equipamiento comunitario, pequeño comercio, hostelería, etc., y otros usos complementarios de la actividad residencial como almacenes, industrias no molestas, no insalubres, no nocivas y no peligrosas.
- Intensidad de la edificación y alineaciones: La indicada en la documentación gráfica del Proyecto (Planos 1:500).
- Número máximo de viviendas: 20.
- Número máximo de plantas construidas: 3 (B+2), 4 (B+3) y 5 (B+4).
- El Ayuntamiento podrá dispensar del Estudio de Detalle en esta unidad si mediante una reparcelación (si fuese necesaria), los propietarios de los terrenos afectados, ajustan sus parcelas edificables a la ordenación establecida en el proyecto y se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias.