

3º.— En todo caso, se autorizarán las obras de consolidación de las paredes medianeras, que sean necesarias como consecuencia del derribo de los edificios colindantes.

4º.— En caso de derribo de edificios calificados como fuera de ordenación, las nuevas edificaciones que se realicen habrán de ajustarse necesariamente a los planes de las presentes Ordenanzas.

Cuando resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada según los planes y las presentes Normas, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los números anteriores.

5º.— A los efectos de lo dispuesto en los números anteriores, se considerarán como obras de consolidación las que aumenten la duración de los edificios, mejorando sus condiciones de vida y por tanto no podrán ejecutarse en los edificios calificados como fuera de ordenación, los apeos y recalces de cualquier género y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyado o sustituyendo a las fábricas existentes, pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, pieza de sillería, etc ...

Por el contrario, no se considerarán obras de consolidación los chapados de cantería en los zócalos de las fachadas, siempre que su espesor no exceda de 0,15 mts.; y que al colocarlos no se refuercen los cimientos, ni la apertura de huecos, cuando no precise colocar dinteles resistentes, mientras no se introduzca refuerzo alguno en las jambas.

6º.— Sobre el edificio parcialmente afectado no se autorizará el levantamiento de nuevos pisos, excepto cuando concurran las siguientes condiciones:

a) Que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

b) Que el nuevo piso o pisos proyectados se sujeten a la alineación aprobada y no impliquen consolidación del edificio antiguo.

c) Que al proyecto se acompañe el de reforma, en el que se demuestre la posibilidad de derribar la parte afectada y mantener la restante.

d) Que el propietario renuncie al derecho de solicitar en su día que la expropiación comprenda la totalidad de las fincas o que se indemnicen los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial, y e) Que la autorización se inscriba en el Registro de la Propiedad.

7º.— En ningún caso se consentirá convertir una pared de cerramiento, no alineada, en fachada de una construcción, aunque tenga solidez suficiente.

8º.— En las fincas que deban avanzar por causas de nueva alineación, se podrán ejecutar en el terreno que antes pertenecía a la vía pública las obras convenientes o sus propietarios, siempre que, adquiriéndolo previamente, se construya un cerramiento definitivo en la nueva alineación en la crujía o crujías de fachada en la nueva línea, o en una planta baja, con tal que estas obras puedan realizarse con sujeción a las presentes Normas, o se cumplan éstas por medio de la reforma de lo existente. En todo caso, es obligatorio decorar los lienzos del medianeros con las casas vecinas que hayan de quedar al descubierto.

9º.— Las disposiciones establecidas para las obras de nueva planta se aplicarán, en lo posible y procedente, a las obras de reparación y mejora que se regulan en este artículo.

43.— Inspección y Terminación de las Obras.

Obtenida la licencia para una obra de reforma, deberá comunicarse al Ayuntamiento el comienzo de la misma. El Ayuntamiento, girará visitas de inspección que juzgue necesarias, según la índole e importancia de la obra.

Si ésta, en alguno de sus aspectos, pudiera asimilarse a obra de nueva planta, se ajustará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en lo que le sea de aplicación.

En todo caso se dará cuenta al Ayuntamiento de la terminación de la obra.

OBRAS MENORES

44.— Documentos que deben acompañar a la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia para la ejecución de obras menores irá acompañada siempre de una Memoria justificativa, y en el caso de que se construyan tabiques, se acompañará de los planos necesarios que se aprecien las condiciones higiénicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras. Se presentarán DOS EJEMPLARES de proyecto visados por el Colegio correspondiente.

45.— Condiciones relativas a la salubridad.

En edificios que no reúnan las condiciones higiénicas establecidas en las presentes Normas, para edificios existentes, las obras que supone una reforma de distribución cumplirán las condiciones señaladas en el Capítulo correspondiente. En este caso se dará cuenta al Ayuntamiento de la terminación de las obras.

46.— Obras de Conservación. Ruina, Apeo.

Los propietarios o constructores de locales comerciales en plantas bajas vendrán en la obligación de proceder a su cerramiento desde el momento de su construcción con tabiques ciegos de fábricas de altura mínima 2,50 mts.; pudiéndose instalar una puerta de dimensiones máximas de 0,60 x 2,00 metros, como máximo.

Cuando el local esté en uso, la obligación se amplía a mantener estos cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato de acuerdo a los materiales de la fachada del edificio y a la zona de su emplazamiento. La falta de cierre podrá ser suplida por el Ayuntamiento con gastos a cargo de la propiedad.

Conservación de los edificios.

Los propietarios de los edificios o elementos de los mismos que tengan valor artístico, arquitectónico o simplemente histórico, quedan obligados a velar por su buena conservación.

47.— Obras de ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondo de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 25 de la Ley del Suelo de 1975, podrá recabar, para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento que se fijará en su momento.

48.— Obras de salubridad.

Las autoridades municipales podrán ordenar la práctica de obras que exijan mejora de las condiciones de salubridad de algún inmueble atendiéndose a las disposiciones de las Normas, pudiéndolas realizar el Ayuntamiento, a cargo de la propiedad, en caso de no ser atendido el requerimiento.

49.— Denuncias.

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazándola, pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes, remate de chimenea u otros elementos, algún daño a los moradores o transeúntes, así como las faltas de higiene y ornato a que se hace mención en el presente título.

Los Agentes municipales denunciarán al Alcalde los edificios que a su juicio se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren los detalles, los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o a repararlos en el plazo que se fije por el Alcalde o el Ayuntamiento.

50.— Declaración de ruina.

La declaración de ruina de un inmueble corresponde a la Comisión Permanente y procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente con los medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o placas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

d) Deficiencias de salubridad.

51.— Tramitación.

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida al Ayuntamiento en la que se describirá el inmueble, los motivos en que se basa la ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo, se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

Se dará al expediente la tramitación señalada en la legislación vigente.

52.— Iniciación de Oficio.

La Alcaldía-Presidencia o el Ayuntamiento podrán disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios o Comisiones Municipales, sobre la existencia de finca que pudiere concurrir en alguno de los supuestos ya descritos de declaración de ruina, previo informe del Asesor Técnico Municipal en que se señale la conveniencia de iniciar este tipo de expediente.

53.— Ruina inminente.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía-Presidencia, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

54.— Obligación de apeo un edificio ruinoso.

Cuando un edificio se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de sus moradores o de los transeúntes.

La necesidad del apeo, caso de no ser manifestado espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento, como consecuencia de las visitas de inspección de las Autoridades o particulares.

55.— Obligaciones de permitir el establecimiento de elementos para apeos.

Ningún ciudadano puede oponerse, bajo ningún pretexto a que se establezcan en sus viviendas aquéllos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en los artículos precedentes. Y todo aquél que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

56.— Ejecución de Obras por el Ayuntamiento.

Si los propietarios no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas a efectos en el término de cuarenta y ocho horas una vez evacuado el informe pericial definitivo, y reintegrándose de los gastos que se le originen por la vía de apremio.

Licencia de apeo.

Las obligaciones que se desprenden de los artículos anteriores no son obstáculo para que sea solicitada la licencia de apeo en cada caso.