Ilustre Ayuntamiento de La Solana (Ciudad Real)
Plaza Mayor, 1 –13240 La Solana (Ciudad Real)
Teléf.: 926.631011-Fax: 926.634045

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y REGULACIÓN DE LAS AYUDAS Y SUBVENCIONES A LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES A LAS TÉCNICAS Y MATERIALES TRADICIONALES.

PREÁMBULO

La actual legislación de Régimen Local obliga a los Ayuntamientos a mantener un servicio de vigilancia del estado de conservación de las edificaciones construidas en su término municipal, así como a promover entre los vecinos el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Con el fin de establecer los criterios a seguir en relación con el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, los supuestos de declaración de ruina y el procedimiento a seguir, se ha redactado la presente Ordenanza Municipal.

CAPITULO I – DEBER DE CONSERVACIÓN

Disposiciones generales

Artículo 1°. Los propietarios de las edificaciones construidas en el término municipal de La Solana deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2°. 2.1. El control del deber de conservar las edificaciones corresponderá al Servicio de Obras de este Ayuntamiento, quién estará asistido directamente por la Policía Local y el resto de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

2.2. El Servicio de Obras tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

Artículo 3°. El procedimiento para exigir a los propietarios el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 4°. Formulada la denuncia, el Servicio de Obras procederá a la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas probables de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

Artículo 5. Emitido el anterior informe técnico, la Alcaldía requerirá al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de QUINCE días naturales para presentar las alegaciones que considere oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro para las personas, en los que el plazo se reduce a CINCO días naturales.

Artículo 6. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe de contestación a las mismas, se elevará propuesta de resolución a la Alcaldía, para que, si se considera oportuno, se ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en el ejercicio de la acción subsidiaria, según lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y el artículo 223 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios del inmueble afectado, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 8.

8.1. Notificada a los interesados la resolución a que hace referencia el artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado el incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el Proyecto, con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

8.2. Para el caso de urgencia y peligro para las personas, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

Artículo 9.

9.1. A la vista de este informe, la Alcaldía decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el concurso de adjudicación de las obras a ejecutar en el ejercicio de la acción municipal subsidiaria.

9.2. Simultáneamente, y como medida cautelar, se requerirá a la propiedad para el pago del importe total estimado de las obras a realizar. Este importe se considerará efectuado con carácter previo, provisional y a cuenta de la posterior liquidación final de las obras.

Artículo 10. El requerimiento de cobro se notificará al interesado, con expresión de los recursos que procedan y con indicación del lugar y el plazo de ingreso en periodo voluntario, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin haberlo ofectuado, se actuará por vía de apremio.

Artículo 11. Con independencia de lo anterior y simultáneamente se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística a los propietarios que no hayan atendido con su obligación de conservación y mantenimiento del buen estado de los edificios.

Artículo 12. Si existiera para los habitantes del edificio o para los viandantes un peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a sus bienes. Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la adopción de las medidas de seguridad.

Artículo 13. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia municipal de obras en el plazo que corresponda. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en los artículos siguientes.

Licencia Municipal

Artículo 14. La concesión de licencias de obras de nueva planta, reforma, ampliación, derribo, demolición completa, vaciado y cualquier otra, quedará supeditada al informe emitido, con base en los documentos técnicos aportados por el solicitante, justificativos de la adopción de las medidas adecuadas en relación con la seguridad del edificio y de sus medianeros o colindantes.

Comienzo de las obras, control de la ejecución y finalización de las mismas

Artículo 15. El comienzo de las obras se pondrá en conocimiento de este Ayuntamiento, mediante escrito dirigido a la Concejalía de Obras.

Artículo 16. El control de la ejecución en los aspectos mencionados se realizará mediante la presentación en este Ayuntamiento de los volantes de dirección facultativa o de dirección de ejecución firmados por técnico competente y visados en el colegio profesional correspondiente.

Artículo 17. Una vez finalizadas las obras los Servicios de Obras de este Ayuntamiento girarán una visita final de inspección en cuyo informe posterior se hará constar si las obras realizadas se ajustan o no a las condiciones previas establecidas en la licencia municipal.

CAPITULO II – ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 18. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá únicamente en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

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

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

Artículo 19.

19.1. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 1/3 de la totalidad de los mismos. Se consideran elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

19.2. Para la obtención del límite establecido de 1/3 se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades de obra habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estas porcentajes deberán ser cuantificados por técnico competente y el informe concluyente deberá estar visado en el colegio profesional correspondiente.

Artículo 20. Con relación al valor de reparación y el valor actual del edificio estos deberán ser estimados por técnicos competentes y fijados en presupuestos y tasaciones visados en el colegio profesional correspondiente. El valor actual del edificio podrá ser justificado por medio de tasación bancaria o hipotecataria.

Artículo 21. Los bienes catalogados, los declarados Bienes de Interés Cultural o Monumentos Histórico-Artísticos o los que pudieran alcanzar estas declaraciones no se depreciarán, a efectos de obtención del valor actual de los mismos, ni por edad, ni por uso.

Artículo 22. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación

especifica actual no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 23. El desalojo provisional de los propietarios, inquilinos y/u ocupantes y la adopción de medidas de seguridad y apeo a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

El procedimiento de declaración de ruina

Artículo 24. La declaración de estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía, de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1. de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 25. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Artículo 26. El Alcalde podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios de Obras Municipales sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Artículo 27. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuera el título de posesión, así como la relación de titulares de derechos reales sobre el inmueble si los hubiere.

Artículo 28. A la petición se acompañará certificado expedido por técnico competente visado en el colegio profesional correspondiente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite si éste, al momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que posteriormente proceda.

Artículo 29. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa y la dirección de ejecución competentes, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas y/o cosas.

Artículo 30.

30.1. Iniciado el expediente de declaración de ruina, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente o bien ordenar la ejecución de obras de reparación en el mismo.

30.2. La inspección municipal podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o la demolición del edificio.

Artículo 31.

31.1. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes se remitirá a la Jefatura de la Policía Local para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueron los promotores del expediente, y a los moradores para que en el plazo de QUINCE días naturales, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que consideren pertinentes.

31.2. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Artículo 32. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio,

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales,

c) Valoración actual del edificio,

d) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio

e) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio,

f) Conclusiones y propuesta

Artículo 33. A la vista del dictamen pericial redactado por los Servicios Técnicos Municipales, el Alcalde resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro inminente se ordenará el desalojo inmediato de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esta parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición parcial.

c) Declarar que no hay situación legal de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 34. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte del mismo y a los moradores, aunque no se hubieren personado.

Artículo 35. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras de reparación, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará, pasando al propietario los cargos correspondientes.

Artículo 36. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del edificio, con apercibimiento de desahucio por la vía administrativa.

Artículo 37. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

CAPITULO III – DE LA REGULACIÓN DE LAS AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

Conceptos generales

Artículo 38.

38.1. El Ayuntamiento de La Solana fomentará la recuperación de las tipologías constructivas propias de la región, así como la utilización de técnicas y materiales tradicionales en las obras de restauración, rehabilitación y reparación de edificios, fundamentalmente en el entorno de la Plaza Mayor, en el entorno de los monumentos más significativos de la población y en el centro antiguo de la villa.

38.1. Igualmente se fomentará la promoción privada de las siguientes obras:

a) Obras de restauración y/o rehabilitación que afecten, conjunta o independientemente, a elementos característicos del Patrimonio Arquitectónico Manchego.

b) Obras de restauración y/o rehabilitación que se realicen para mantener los edificios de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

Ámbito de aplicación

Artículo 39. Como regla general las ayudas económicas se aplicarán a actuaciones en edificios con uso de vivienda que cumplan las siguientes condiciones generales:

a) Encontrarse dentro de la zona de influencia de la Plaza Mayor y su entorno inmediato o adyacente.

b) Estar incluidos en el Plan Director para la restauración de la Plaza Mayor y su entorno.

c) Estar incluidos en el Catalogo de Edificios Protegidos.

d) Tener una edad superior a los cincuenta años

e) Presentar una tipología propiamente manchega.

Artículo 40. En el caso de realizarse sobre edificios con edades inferiores a los 50 años, podrán ser objeto de subvención aquellas intervenciones realizadas previo proyecto redactado por técnico competente visado en el colegio correspondiente y que hayan sido proyectadas con clara intención de ambientarlos tipológicamente y con utilización de técnicas y materiales tradicionales.

Actuaciones de rehabilitación: conceptos y finalidades

Artículo 41. Se entenderán, a efectos de subvención, por actuaciones de rehabilitación, las obras que se dirijan a cualquiera de las finalidades que se señalan a continuación:

a) Obras de consolidación estructural y/o constructiva.

b) Adecuación de accesos y/o instalaciones.

c) Obras de protección frente a la lluvia y frente a humedades de capilaridad, así como obras de mejora de las condiciones de aislamiento térmico, acústico o frente a cualesquiera otro tipo de humedades.

d) Adecuación de los acabados exteriores del edificio.

e) Mejora de las condiciones de seguridad de los edificios frentes a accidentes y/o siniestros: inundaciones e incendios fundamentalmente.

f) Obras de eliminación de barreras arquitectónicas y adecuación de los accesos a las viviendas para uso de minusválidos.

g) Obras que contribuyan a una mejora de las condiciones de uso residencial del edificio o de la habitabilidad de las viviendas y que repercutan en la recuperación residencial del centro de la población.

h) Obras de reforma y/o adecuación de las viviendas con el fin de aumentar la superficie útil de la misma, mejorar las condiciones de habitabilidad, mejorar las condiciones de ventilación, aireación o iluminación natural, adecuar las instalaciones particulares de la vivienda, mejorar las condiciones de aislamiento término y/o acústico, instalación de servicios higiénicos, adecuación de la vivienda al uso de minusválidos, recuperación tipológica de los edificios tradicionales y en general, cualesquiera otras obras que contribuyan a la mejora efectiva de las condiciones de habitabilidad de las viviendas del centro antiguo de La Solana.

Exclusión de subvenciones

Artículo 42. Se excluyen de cualquier tipo de futura subvención a las obras de reconstrucción total con vaciado interior y, en general, las obras de nueva construcción.

Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental

Artículo 43. Se incluirán en este concepto las obras requeridas por los valores arquitectónicos, históricos o ambientales de los edificios y que sean conformes a su grado de protección.

Modalidades de obras

Artículo 44. A efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se distinguirán las siguientes modalidades de obras:

a) Obras de carácter ordinario. Comprenderán las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario las de mantenimiento de fachadas a espacios públicos, medianerías o fachadas a patios que intentasen recuperar los siguientes elementos de interés:

- Revocos realizados con morteros de cal o con yeso rojo de La Solana.
- Obras de conservación, reparación y/o adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos (cornisas, blasones, cerrajerías, molduras, carpinterías, puertas de acceso, etc.).
- Obras de conservación, reparación y/o adecuación de plantas bajas y/o locales comerciales, siempre que la propuesta se encuentre adaptada a las características tipológicas y ambientales de la villa de La Solana.

b) Obras de carácter extraordinario. Se incluirán en este apartado las obras cuya ejecución excedierá de los límites del deber de conservación de los edificios y que

afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos catalogados o con edad superior a los 100 años. Se considerarán específicamente obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés como los siguientes:

- Revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales sobre paramentos verticales.
- Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro.
- Obras de reintegración del edificio a sus condiciones originales cuando sobre el mismo se hayan realizado alteraciones disonantes y significativas durante la vida del edificio.
- Obras de restitución de la composición originaria de las fachadas y cubiertas.
- En edificios catalogados, podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, fundamentalmente patios porticados.

Programas de adecuación arquitectónica

Artículo 45.

45.1. El Ayuntamiento de La Solana podrá aprobar Programas de Adecuación Arquitectónica para el fomento de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, en edificios comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, así como la previsión y coordinación de actuaciones municipales financiadas completamente que vayan dirigidas a la mejora del ambiente urbano.

45.2. Estos programas se iniciarán con la puesta en marcha de las dos fases del Programa de Adecuación y Restauración de la Plaza Mayor:

Fase 1ª: Plaza Mayor y entorno inmediato.
Fase 2ª: Entorno adyacente de la Plaza Mayor.

Artículo 46. Los Programas de Adecuación Arquitectónica contendrán, al menos, la siguiente documentación:

a) Delimitación del ámbito territorial que compredan;

b) Memoria justificativa del interés de las actuaciones previstas;

c) Identificación de los edificios afectados por el programa, que incluirá el levantamiento planimétrico de las fachadas exteriores de cada uno de ellos y los datos necesarios para la ejecución de las actuaciones y, en particular, la identificación de la propiedad de los inmuebles;

d) Directrices o recomendaciones generales para la coherente ejecución de las distintas modalidades de actuaciones previstas, como tratamiento de fachadas o medianerías vistas, adaptación de plantas bajas y frentes de locales u otras similares;

e) Propuestas específicas de actuaciones a realizar en cada inmueble, distinguiendo el carácter ordinario o extraordinario de las obras.

f) Propuestas de actuaciones municipales en inmuebles determinados.

Obras de interés general: Plaza Mayor y entorno de los monumentos más significativos de La Solana

Artículo 47.

47.1. Por el interés general, a través de la Concejalía de Obras, el Ayuntamiento de La Solana podrá ordenar la ejecución de las obras a que se refieran estos programas. Dichas órdenes especificarán el carácter ordinario o extraordinario de las obras.

47.2. Cuando las obras ordenadas no se ejecutasen voluntariamente, el Ayuntamiento podrá realizarlas mediante procedimiento de ejecución subsidiaria y, en este caso, y si se realizasen obras de carácter extraordinario, no será computada a efectos de posterior cobro de la subvención, la parte de los costes que correspondieran a obras que excediesen de los límites del deber de conservación.

CAPITULO IV – REGULACIÓN GENERAL DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS MUNICIPALES

Tipos de ayudas económicas municipales

Artículo 48.

48.1. Las ayudas económicas tendrán la consideración de subvenciones que serán concedidas por el Ayuntamiento de La Solana.

48.2. Las ayudas adoptarán las siguientes modalidades:

a) Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios, fundamentalmente fachadas y cubiertas.

b) Ayudas económicas para la ejecución de obras de recuperación tipológica.

c) Ayudas económicas para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

d) Ayudas económicas para la contratación de servicios técnicos.

Recursos económicos disponibles

Artículo 49. Los recursos aplicables al conjunto de las futuras ayudas económicas previstas en esta Ordenanza serán los que anualmente figuren en el Presupuesto Ordinario del Ayuntamiento de La Solana.

Criterios de coherencia técnica y constructiva para la concesión de ayudas económicas

Artículo 50. Todas las actuaciones y obras subvencionadas deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva, así como su vinculación filosófica con la recuperación de las tipologías, técnicas y materiales tradicionalmente empleados en el casco antiguo de La Solana.

Artículo 51. Asimismo los proyectos presentados para la solicitud de subvenciones deberán garantizar la funcionalidad de las instalaciones y su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio y sus viviendas.

Artículo 52. En coherencia con los artículos anteriores, la concesión de las ayudas económicas de cualquier tipo sólo se efectuará en los siguientes supuestos:

a) Cuando los proyectos de rehabilitación de los edificios garanticen las adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva.

b) Cuando los proyectos garanticen un completo buen estado de funcionamiento de las instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento.

c) Cuando en el edificio se garantice una total estanqueidad frente a la lluvia.

d) En obras privativas de viviendas particulares cuando las mismas no se encuentren ubicadas en sótanos o semisótanos y cuando la superficie útil de las viviendas sea superior a los 40 metros cuadrados.

Beneficiarios de las ayudas económicas

Artículo 53. Podrán acceder a las ayudas municipales, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada modalidad o programas de ayudas:

a) Los propietarios de edificios completos

b) Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

c) Los propietarios de viviendas o locales divididos horizontalmente, de manera independiente.

d) Excepcionalmente, los arrendatarios de edificios, viviendas o locales, cuando promoviesen las actuaciones individualmente, a su costa y con autorización expresa y por escrito del legal propietario.

Cómputo de las ayudas económicas

Artículo 54.

54.1. Cuando las ayudas y subvenciones tengan por objeto la realización de obras, la cuantía de la subvención vendrá determinada por un porcentaje aplicado sobre el presupuesto general de las mismas.

54.2. Se entenderá como presupuesto general el integrado por las siguientes partidas:

1°. Presupuesto de ejecución material.

2°. Porcentajes de gastos generales y beneficio industrial del contratista.

3°. Honorarios facultativos correspondientes a la redacción de proyecto, dirección facultativa, dirección de ejecución, redacción de estudio de seguridad o estudio básico de seguridad, aprobación de plan de seguridad y coordinación de seguridad.

4°. Impuesto sobre el valor añadido.

Conceptos para la regulación de la concesión de ayudas económicas municipales personales

Artículo 55.

55.1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, se entenderá por usuario de una vivienda a quién resida en la misma de forma permanente y habitual.

55.2. A los efectos de habitualidad en la ocupación de la vivienda se considerará este extremo cuando no permanezca desocupada más de tres meses al año, salvo que exista causa justa y documentada.

Artículo 56. A los efectos de unidad familiar, se entenderán como ingresos familiares los netos obtenidos por el posible beneficiario y demás ascendientes y/o descendientes a su cargo, en el año anterior a la solicitud de las ayudas.

CAPITULO V – OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 57. Los beneficiarios de ayudas económicas municipales estarán obligados, con independencia de los tipos de ayudas a que accedan, a cumplir las siguientes obligaciones generales:

57.1. Destinar el importe de las ayudas a la finalidad a la que van dirigidas, de acuerdo con la naturaleza de cada uno de los tipos de ayudas económicas regulados.

57.2. Ejecutar las obras de rehabilitación que hayan servido de base para la determinación de las ayudas económicas municipales, de acuerdo con los presupuestos, calidades, cuantía y documentación gráfica que se aporten.

57.3. Cumplir los plazos de ejecución de la obra que hayan sido aprobados.

57.4. Acreditar ante el Ayuntamiento de La Solana, al término de la obra, el coste total final de las mismas, aportando los comprobantes, certificaciones y facturas que lo justifiquen.

Artículo 58. Garantías del cumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios

El Ayuntamiento de La Solana establecerá, para cada uno de los tipos de ayudas económicas, las garantías de cumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios que estime más adecuadas y, entre ellas, las siguientes:

58.1. Retenciones o abonos fraccionados de las ayudas económicas, en función de los hitos de la obra que fuesen determinados por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento.

58.2. En caso de que las ayudas se abonen por anticipado, el beneficiario queda obligado a presentar una garantía provisional por el importe total de la ayuda adelantada.

58.3. Las garantías por ayudas que se abonen por anticipado podrán ser constituidas en forma de aval bancario o contrato de seguro de caución.

58.4. Para su admisión como garantía, los avales bancarios deberán reunir las siguientes características:

a) El aval deberá ser solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento de La Solana.

b) El aval será de duración indefinida, permaneciendo vigentes hasta que el Ayuntamiento de La Solana resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada.

58.5. Las entidades avalistas habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No encontrarse en situación de mora frente al Ayuntamiento de La Solana como consecuencia del impago de obligaciones derivadas de la incautación de anteriores

avales. A este efecto, el Ayuntamiento de La Solana podrá rehusar la admisión de avales provenientes de bancos o entidades que mantuvieren impagados los importes de avales ya ejecutados treinta días naturales después de haberse recibido en la entidad el primer requerimiento de pago.

b) No hallarse en situación de suspensión de pagos o quiebra.

c) No hallarse suspendida o extinguida la autorización administrativa para el ejercicio de su actividad.

58.6. En el caso de que las garantías se constituyan mediante seguro de caución, la entidad aseguradora deberá estar debidamente autorizada para operar en España en el ramo del seguro de caución, debiendo además dicha entidad cumplir los requisitos siguientes:

a) No hallarse en situación de mora frente al Ayuntamiento de La Solana como consecuencia del impago de obligaciones derivadas de la incautación de anteriores seguros de caución. A este efecto, el Ayuntamiento de La Solana podrá rehusar la admisión de contratos de seguro de caución celebrados con entidades que mantuvieren impagados los importes correspondientes a contratos de seguro ya ejecutados treinta días naturales después de haberse recibido en la entidad el primer requerimiento de pago.

b) No hallarse en situación de suspensión de pagos o quiebra.

c) No hallarse sometida a medida de control especial o extinguida la autorización administrativa para el ejercicio de su actividad.

Artículo 59. Sanciones

El Ayuntamiento de La Solana podrá sancionar a los beneficiarios que incumplieran las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, resolviendo la adjudicación de las ayudas económicas municipales.

La declaración municipal resolviendo la adjudicación de las ayudas por incumplimiento de esas obligaciones, llevará aparejada la devolución de la totalidad de las cantidades percibidas en concepto de ayuda económica municipal.

CAPITULO VI – TRAMITACIÓN

Artículo 60. Régimen general de tramitación

Los expedientes para la concesión de ayudas económicas serán tramitadas por el Ayuntamiento de La Solana, de acuerdo con las normas contenidas en los decretos de concesión de las ayudas que correspondan.

Artículo 61. Información y consulta previa

Todas las personas o entidades que pudieran ser promotores de actuaciones acogidas a cualquiera de los tipos de ayudas económicas establecidas en esta Ordenanza, podrán dirigirse a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de La Solana, con anterioridad a la solicitud de concesión provisional de ayudas, con las siguientes finalidades:

a) Solicitar información respecto a aspectos generales o particulares de la presente Ordenanza.

b) Solicitar la realización de un informe técnico previo relativo a las condiciones particulares que serían de aplicación en su caso.

c) Efectuar el trámite de consulta previa, respecto a la concesión de ayudas económicas.

Artículo 62. Solicitud de concesión provisional de ayudas económicas para la contratación de servicios técnicos.

62.1. Previamente a la solicitud de concesión de ayudas para obras podrá formularse la solicitud de concesión provisional de ayudas para la contratación de servicios técnicos.

62.2. Los beneficiarios de estas ayudas vendrán obligados a presentar a este Ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses, los informes, dictámenes, certificados, proyectos, levantamientos planimétricos y en general, cualquiera de los documentos redactados por los servicios técnicos contratados.

62.3. No se considerarán documentos válidos los que no hayan sido visados en el colegio profesional correspondiente.

Artículo 63. Solicitud de concesión provisional de ayudas económicas para la ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación o mantenimiento.

63.1. La solicitud de concesión provisional de cualquiera de los tipos de ayudas económicas previstas para la ejecución de obras deberá ser presentada en el Registro General de este Ayuntamiento, en instancia dirigida al Ilustre Alcalde de La Solana. La instancia de solicitud deberá estar firmada por el promotor o promotores de las obras proyectadas y estará acompañada de la correspondiente solicitud de licencia de las obras y del resto de la documentación exigida por la normativa vigente de este Ayuntamiento.

63.2. Deberán adjuntarse, con la solicitud, documentos relativos a los siguientes aspectos:

Documentación general

a) La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Descripción de las obras para las que solicita ayuda económica, con el correspondiente presupuesto general de la obra.

c) Tipos y cuantías de las ayudas económicas solicitadas.

d) Programa de las obras.

Documentación particular

Deberá aportarse, para cada beneficiario, la documentación siguiente:

a) La que acredite la propiedad o el derecho de arrendamiento sobre el edificio o vivienda.

b) Justificación de los ingresos de la unidad familiar mediante copia de la declaración de los últimos 3 años.

c) En el supuesto de que el solicitante no estuviera obligado a presentar dicha declaración de la renta se sustituirá por la presentación de los siguientes documentos:

- Certificado del centro o centros de trabajo sobre los ingresos brutos anuales percibidos por todos los conceptos.

- Certificación de pensión o subsidio de desempleo en el supuesto de jubilados o desempleados.

- Declaración jurada o promesa en la que consten los centros de trabajo de los componentes de la unidad familiar.

Artículo 64. Concesiones provisionales de las ayudas económicas y forma de pago

64.1. El Ayuntamiento de La Solana comunicará la concesión, si procediese, las ayudas económicas solicitadas, mediante la remisión al interesado del acuerdo municipal correspondiente.

64.2. El documento de notificación del acuerdo municipal de ayudas contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Definición de las obras a las que se conceden ayudas y el presupuesto general de las mismas.

- Tipos de ayudas económicas concedidas y cuantía de las mismas.

- Obligaciones generales y particulares del beneficiario.
- Garantías que debe presentar el beneficiario, si procede.
- Causas de resolución de la concesión y sanciones por incumplimiento.
- Plazo de inicio y terminación de las obras.

64.3. Forma de pago

Una vez concedida la ayuda, el Ayuntamiento de La Solana formalizará el pago previa presentación de los documentos que justifiquen la ejecución de las obras o las partes de las obras en que se haya dividido la concesión.

En el caso de ayudas por adelantado, el Ayuntamiento formalizará el pago previa constitución de la garantía por el beneficiario y presentación en el Registro General del documento que lo justifica.

Artículo 65. Inspección y control de las obras

Las obras subvencionadas podrán ser visitadas por los técnicos de los Servicios Municipales dentro de la jornada laboral, sin necesidad de cita previa, al objeto de comprobar la ejecución efectiva de las obras.

Artículo 66. Criterios de preferencia en la concesión de las ayudas.

Cuando el número de solicitudes supere los recursos presupuestarios, el Ayuntamiento de La Solana podrá establecer un orden de preferencia mediante la asignación de baremos relativos a los siguientes aspectos:

a) Grado de protección del edificio

b) Características de las obras y presupuesto.

c) Inclusión del edificio en un Programa de Actuación concreto.

d) Características de los edificios y de las viviendas.

e) Grado de ocupación del edificio

f) Interés general

g) Ingresos familiares

Artículo 67. Procedimiento de aprobación de los programas de ayudas y subvenciones.

Los programas de ayudas y subvenciones deberán ser aprobados inicialmente por la Corporación Local reunida en sesión plenaria.

CAPITULO VII – CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS A EMPLEAR

En este capítulo se exponen las condiciones técnicas generales que deben cumplir los materiales y sistemas constructivos a emplear en los proyectos de intervención que se desarrollen dentro de los futuros programas de subvenciones municipales y, en general, en cualquier intervención de restauración de fachadas, patios y cubiertas de edificios situados dentro del casco antiguo de La Solana.

Artículo 68. CONDICIONES DE LOS MATERIALES

68.1. Arena

La arena para enfoscados será siempre de río, salvo que la Dirección Facultativa de los diferentes proyectos de restauración, dentro de sus competencias, marque otro criterio. Se almacenará de forma que no se mezcle con arena del suelo u otros materiales. Se utilizarán siempre arenas limpias y lavadas, exentas de arcillas.

En revocos se emplearán arenas silíceas, calcáreas y/o silico-calcáreas, bien lavadas y exentas de sales solubles o alcalinas. No se emplearan nunca arenas arcillosas por su mala compatibilidad con yesos y cales, y en general todas aquellas que por su contenido en sales puedan provocar la aparición de eflorescencias.

En la capa exterior de los revocos se utilizará preferentemente arena de mármol, procedente de la trituración de rocas de este material.

68.2. Cal

La cal ha emplear será siempre grasa, aérea y añejada en recipiente adecuado no menos de tres meses antes de su utilización. No contendrá aditivo alguno para su utilización en revestimientos. Su apagado se realizará siempre por inmersión de la cal viva en una cantidad máxima de agua correspondiente al triple del volumen de cal.

Para retacados y rejuntados se podrá utilizar cal en polvo, almacenada en sacos. Se almacenará durante la obra en lugar seco, ventilado y protegido de la humedad y de la intemperie.

En revestimientos y revocos se apagará la cal viva en silos adecuados, en cuyo caso se utilizarán preferentemente terrones de cal viva.

La comprobación de la calidad de la cal se realizará disolviendo una parte en ácido clorhídrico diluido, de tal modo que no queden residuos, lo que será señal de la inexistencia de materias extrañas.

68.3. Cemento

En los trabajos de restauración de fachadas se restringirá al máximo el almacenamiento y utilización de cemento Portland, en cualquiera de sus variantes.

68.4. Colorantes

Los colorantes y pigmentos para revocos se utilizarán mezclados con lechadas, pastas o morteros de cal, de yeso o de cal y yeso. Podrán ser naturales o artificiales (obtenidos mediante preparación artificial o combinación de minerales). Para colorear la masa de los revocos o los morteros se utilizarán siempre colores minerales. Se podrán utilizar los siguientes materiales: albin, almagre, azul de cobalto, bol, cinabrio, minio, ocre, óxidos de hierro y verdes de cromo.

Los pigmentos se almacenarán en recipientes vidriados cuidando de evitar el vertido de polvo y otros materiales.

68.5. Imprimaciones

Imprimaciones anticorrosivas para protección de carpinterías metálicas y cerrajería

Compuestas por un vehículo adecuado y pigmentos o mezclas de pigmentos anticorrosivos como minio de plomo o cromato de cinc, se emplearán para soportar la acción de los agentes atmosféricos, siendo aptas para recibir una capa posterior de acabado, aplicada no más tarde de 90 días.

Imprimaciones para madera

Compuestas por un vehículo fijo a base de aceites de linaza, barnices grasos y resinas alquídicas. Resistirán la acción de los taninos de la madera actuando de tapaporos y tendrán gran poder de penetración impregnando las fibras de madera.

Imprimaciones selladoras para los yesos

A base de dispersiones o emulsiones no pigmentadas en agua o disoluciones en disolventes de resinas sintéticas como acetato de polivinilo, acrílicas, o a base de dispersiones acuosas pigmentadas de resinas sintéticas. Deberá dejar preparado el soporte de manera que permita la adherencia de los acabados posteriores.

68.6. Ladrillos cerámicos

En retacados y reconstrucciones de fábricas antiguas se emplearán ladrillos de tejar, ejecutados manualmente según técnicas tradicionales. Se procurará que sean realizados con arcillas semejantes a las existentes en la zona. Se mantendrá, en lo posible, los colores, texturas y dimensiones de los ladrillos originalmente existentes.

68.7. Madera

En todos los trabajos de restauración y/o reparación se utilizará madera seca, cortada al menos un año antes de su puesta en obra y almacenada en edificio durante ese tiempo. Se le aplicará previamente a su colocación un tratamiento antixilófago y fungicida.

En aquellos elementos en que la madera sea maciza, ésta tendrá una densidad superior a 450 kg/cm2 y con un contenido de humedad no mayor del 10%.

Deberán estar exentas de alabeos, fisuras y abolladuras. No presentarán ataques de hongos ni de insectos y la desviación máxima de sus fibras respecto al eje será menor de 1/16. Los nudos serán sanos y con un diámetro inferior a 15 milímetros, distanciándose entre si 30 centímetros como mínimo y no serán pasantes en todo el espesor de la pieza.

68.8. Piedras naturales

Las piedras empleadas durante los trabajos de restauración y recuperación de los edificios del centro antiguo de La Solana y, en especial, los situados en la Plaza Mayor y su entorno, podrán proceder de canteras explotadas a cielo abierto o en minas, pero se procurará en la manera de lo posible, que su procedan de las canteras tradicionalmente empleadas en La Solana (Valdepeñas y Villanueva de los Infantes, fundamentalmente).

Las piedras serán de constitución homogénea y carecerán de grietas y pelos capaces de retener el agua, así como de coqueras o cavidades procedentes de restos orgánicos. No presentarán nódulos o riñones que pudieran dificultar su labra.

Las piedras serán sanas y no heladizas y presentarán estabilidad ante los agentes atmosféricos. Presentarán buenas condiciones de adherencia para los morteros.

Granitos

Preferentemente se emplearán granitos de grano fino, compactos y color uniforme. No se utilizarán granitos que presenten síntomas de descomposición en sus feldespatos característicos, ni que tengan gabarros o composiciones diferentes de la roca cuya extensión sea superior a 5 centímetros.

Mármol

Se utilizarán en forma de árido procedente de machaqueo para la realización de revocos, no admitiéndose inicialmente, salvo justificación razonada del proyectista, en forma de

sillares para la realización de fábricas o en forma de losas para la aplicación de aplacados.

68.9. Pinturas

Las pinturas admitidas para su empleo durante los trabajos de recuperación de los revestimientos exteriores de los edificios situados en el casco antiguo de La Solana y, especialmente, los ubicados en la Plaza Mayor y su entorno, son las siguientes:

Pintura a la cal

Pintura de aspecto mate, acabado liso, blanca o con coloración generalmente muy pálida, porosa y absorbente, con buen comportamiento a la intemperie, endureciendo con la humedad y el tiempo. Posee buenas propiedad microbicidas. Disolución en agua cuyo aglutinante y pigmento es el hidróxido cálcico o cal apagada. En casos especiales, con autorización de la Dirección Facultativa, serán aditivados con alumbre. La mezcla con agua será de forma que permitirá ser movida o batida fácilmente, quedando una mezcla porosa y absorbente con buena adherencia, pudiéndose extender en capas delgadas sin mostrar grumos. Formará después de su aplicación y secado una película opaca, uniforme, libre de partículas y vetas de color. En usos al exterior se podrá aumentar su poder ligante, así como su adherencia, mediante silicato sódico o aceites tratados, así como sal gorda y alumbre. Podrá colorearse con pigmentos resistentes a la alcalinidad, diluidos previamente en agua. No se aplicarán en seco para evitar la formación de ráfagas en su aplicación.

Pintura al silicato

Sobre revocos de cal solo se podrán utilizar pinturas al silicato.

68.11. Yeso

Los futuros programas de subvención primarán la utilización de las técnicas de aplicación de revocos realizados con el yeso ocre tradicionalmente utilizado en la villa de La Solana y que todavía se observa en algunos de sus edificios. Para su utilización el yeso estará bien cocido y molido, limpio de tierras y absorberá al amasarlo una cantidad de agua igual a su volumen y su aumento al fraguar no excederá de una quinta parte.

Artículo 69. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

69.1. Demoliciones y trabajos previos

Las demoliciones se ejecutarán siempre por medios manuales. Durante los trabajos de demolición se procurará la utilización de técnicas que produzcan las mínimas vibraciones. Se colocarán siempre los apeos necesarios de los elementos originales para evitar la aparición de grietas. Durante los trabajos de demolición deberá mantenerse una vigilancia permanente para determinar:

- La aparición de elementos constructivos no marcados en los planos de proyecto.
- La aparición de grietas o daños de todo tipo en elementos que deban ser preservados.

Se apearán todos aquellos elementos cuya estabilidad no se pueda asegurar, hasta que sean consolidados en su definitiva posición. Para ello se utilizarán apeos provisionales, de madera o de perfiles metálicos.

El apuntalamiento de muros se hará interponiendo un elemento de reparto entre el muro y los puntales, atacando este a tope y acuñando, o utilizando ensambles adecuados, generalmente a espera. No se ejecutarán rozas en las fábricas para el embarbillado. La transferencia de cargas al suelo se realizará mediante calzos o tablones.

Siempre se protegerán de madera adecuada todos los elementos originales del edificio, tales como portadas, columnas, rejas, carpinterías, etc.

Durante las demoliciones, si aparecen grietas en los elementos originales, se paralizarán las obras y se colocarán testigos, a fin de observar los posibles efectos de la demolición. En caso necesario se efectuarán los trabajos de apuntalamiento y/o consolidación que sean necesarios.

El orden de demolición de las estructuras se efectuará, como regla general, de arriba debajo de tal forma que la demolición se realice siempre al mismo nivel, sin que haya personas situadas en la misma vertical ni en la proximidad de los elementos constructivos que se abatan. No se suprimirán los elementos atirantados o de arriostramiento en tanto no se supriman o contrarresten las tensiones que incidan sobre ellos. Se apuntalarán los elementos en voladizo antes de aligerar sus contrapesos.

Se evitará la formación de polvo regando ligeramente los elementos y los escombros que se produzcan durante los trabajos.

Al finalizar la jornada de trabajo no deben quedar elementos del edificio en estado inestable, de forma que el viento, las condiciones atmosféricas u otras causas puedan provocar su derrumbamiento.

Se protegerán de la lluvia mediante lonas o plásticos, fijados de una manera suficiente a la estructura de soporte, las zonas o elementos del edificio que puedan ser afectados por aquella.

69.2. Picado de revestimientos

Como regla general no se picarán revestimientos de cal ni revestimientos realizados con el yeso autóctono ocre de La Solana. En caso de revestimientos de cemento o revocos arruinados, los picados se realizarán siempre por medios manuales, ahuecando

previamente las diferentes capas que pudieran encontrarse superpuestas de una en una y previo control estratigráfico de los paramentos.

En enfoscados y/o revocos de cemento se podrán ahuecar las diferentes capas previo golpeo de los paramentos con martillo o mazas, a fin de reducir la adherencia.

Antes de la retirada de escombros se suministrará a la Dirección Facultativa información completa sobre los materiales de desecho para la presentación de un posterior informe a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento. Los materiales que puedan ser reaprovechados o recolocados se limpiarán, inventariarán, acopiarán y, en caso necesario, se transportarán en la forma y a los lugares que se acuerden durante las reuniones de obra.

No se acumularán escombros sobre los andamios, ni se apoyarán contra vallas, muros y soportes, propios o medianeros, mientras estos deban permanecer en pie.

69.3. Restauración de fábricas exteriores

Una vez eliminados revestimientos de cemento, revestimientos modernos que deban ser sustituidos, revestimientos arruinados o revestimientos de escasa calidad técnica y sin interés histórico, se comprobará el estado general de las fábricas, para determinar sus posibles necesidades de restauración, retacado y/o consolidación.

La posible consolidación estructural de los elementos de cerramiento se hará basándose en el estudio previo y el conocimiento del funcionamiento estructural de dichos elementos en su estado actual. Siempre se procurará evitar el cambio de sistema estructural, salvo en casos en que expresamente así lo imponga el proyecto o la Dirección Facultativa.

No se sustituirá ningún elemento de cantería a no ser que su estado sea tal que imposibilite su recuperación. Siempre se tratará de consolidar los elementos existentes, por medios que no afecten a su aspecto ni dañen a sillares contiguos.

Para la sustitución o inserción de nuevos elementos se utilizará siempre piedra similar a la originaria, a ser posible de la misma cantera. Se podrán aplicar pátinas que igualen el color de la piedra aportada con el de la original.

69.4. Limpieza de fábricas

En las limpiezas generales se utilizarán preferentemente métodos de escaso poder abrasivo. Cualquier sistema de limpieza deberá ser dirigido, y preferentemente también ejecutado, por diplomados y/o licenciados en restauración. Durante los trabajos de limpieza, el personal no cualificado se empleará únicamente en labores de apoyo. Nunca se utilizará el proyectado indiscriminado de arena ni se realizarán limpiezas mediante impregnado previo de ácidos y/o productos limpiadores comerciales.

Cualquier producto y/o sistema de preconsolidación, limpieza, consolidación y/o hidrofugación se realizará previamente sobre una pequeña muestra representativa y cualquier producto deberá contar con un análisis químico previo que garantice su reversibilidad e inocuidad.

69.5. Rejuntados de fábricas

En la realización de rejuntados no se usarán morteros industriales, morteros de cemento ni morteros bastardos de cemento y cal. Por lo tanto, el único mortero utilizado en este tipo de operaciones será el compuesto por cal y arena.

En rejuntados parciales siempre se cuidará la textura y el color para igualar con rejuntados existentes por lo que se podrán añadir durante el amasado pigmentos inorgánicos.

69.6. Retacado de fábricas históricas

En caso de reposición de piedra, ladrillos o reconstrucciones parciales de muros se utilizarán materiales de las mismas características, naturaleza geológica, dimensiones y textura que los existentes.

69.7. Carpintería de armar

Siempre que sea posible se intentará la recuperación de las tipologías tradicionalmente empleadas en La Solana. Para ello se realizará previamente un levantamiento y estudio detallado de cada uno de sus elementos valorando siempre su estado y comportamiento actual. En caso necesario se sustituirán los elementos arruinados por otros de iguales características en cuanto a escuadría, tipo de madera y ejecución de las uniones. Aquellos elementos en los cuales el daño sea puntual se repararán con la aplicación prótesis de madera encoladas utilizando, siempre que sea posible, uniones tradicionales.

Como regla general, los trabajos de restauración de estructuras antiguas se finalizarán con la aplicación de una imprimación antixilófagos.

Las maderas de nueva adquisición deberán garantizar mediante certificado un tratamiento antixilófagos en autoclave o por inmersión en baños de sales de cobre.

Se utilizará, tanto para la consolidación de estructuras originales como para las nuevas estructuras, madera con envejecimiento natural de al menos un año.

69.8. Revocos y otros revestimientos exteriores

En los paramentos exteriores de edificios sobre los que se intervenga no se aplicarán morteros de cemento. El único mortero admitido sobre paramentos verticales exteriores será de cal o el mortero de yeso ocre de La Solana. Los revocos se aplicarán siempre sobre un enfoscado base.

Previamente al picado de los revestimientos actuales, tanto interiores como exteriores, se realizarán las catas necesarias para conocer el estado y la composición de los morteros base y de las fábricas que en este momento permanezcan ocultas.

Las catas se ejecutarán siempre por medios manuales, cuidando de no dañar la fábrica. Para ello, siempre que sea necesario, se despegará el revestimiento mediante golpeado con maceta, consiguiendo así que sea más fácil el desprendimiento del soporte.

El número y dimensiones de las catas se determinarán junto con la Dirección Facultativa.

69.9. Enfoscados exteriores

Antes de la ejecución de un enfoscado se comprobará el estado de la superficie a revestir:

- Sequedad del paramento base. Ausencia tanto de aguas procedentes de capilaridad o filtraciones, como de las procedentes del agua de lluvia.
- Estanqueidad de la fábrica.
- Preparación de las juntas, que deben estar descarnadas para facilitar la adherencia del mortero.

Los morteros empleados en los enfoscados serán de cal grasa aérea en pasta y sin aditivos. Los muros deberán haberse maestreado previamente. Se dispondrán maestras verticales con separaciones no superiores a 2 metros en cada paño, en todas las aristas y rincones y en las guarniciones y embocaduras de puertas y ventanas. Para la ejecución de las maestras se procederá de la siguiente manera: en primer lugar se colocarán cuerdas atadas a clavos arriba y abajo. Se aplicará la plomada para que estén perpendiculares y así se seguirá en todo el paramento el plano perpendicular de referencia. Se colocarán los tientos con pequeños pegotes de yeso alisado con la llana. Establecido este plano perfectamente vertical y nivelado se colocarán las maestras, apoyando reglones metálicos sobre cada par de tientos verticalmente alineados. El espacio comprendido entre las reglas y la pared se rellenará con mortero de cal y arena de igual composición que el que se empleará para realizar el posterior enfoscado. Una vez fraguado el mortero de cal se eliminarán completamente los pegotes de yeso y se rellenará el espacio dejado por estos con mortero de cal.

Los morteros se dosificarán en proporciones 1:3 e inferiores. Las proporciones variarán en función de la calidad de la cal, del árido empleado y de las condiciones higrotérmicas del soporte. No se aplicarán espesores superiores a dos centímetros. En caso de ser preciso un mayor espesor, el revestimiento se aplicará en varias capas.

Nunca se amasará una cantidad de mortero superior a la que pueda emplearse antes de la interrupción del tajo. No se podrá añadir agua a los morteros después de su amasado. La cantidad de agua no será nunca excesiva. El árido del enfoscado será más grueso en

las capas interiores que en las exteriores y siempre más que el que se empleará posteriormente en los revocos de terminación.

Previamente al tendido de los enfoscados se humedecerán los muros uniformemente hasta su saturación, no por riego sino aplicando agua de arriba hacia abajo. Se garantizará de este modo, una vez expelido por parte del muro el agua sobrante, la correcta humectación del muro para evitar que el mortero ceda o reciba agua sobre la pared.

Una vez limpia y humedecida la superficie se aplicará el mortero entre maestras y se pañeará para que se introduzca en las irregularidades aumentando la adherencia. El mortero se aplicará con fuerza, a paletadas con instrumentos planos, para luego deslizar la regla sobre las maestras y repretar. El enfoscado se repretará con instrumentos de madera como el fratás o la talocha. La capa exterior de los enfoscados se alisará utilizando también el fratás o la talocha a partir de 15 minutos y antes de 60 minutos desde el final del repretado anterior. Por último se cepillará la superficie al día siguiente para retirar los granos de arena de la lechada superior. Igualmente se regará la superficie para mejorar el fraguado del mortero en épocas calurosas.

La superficie enfoscada no tendrá defectos de planeidad superiores a 5 milímetros. La comprobación se realizará con reglas de 2 metros.

En caso de que los enfoscados no vayan a recibir revocos posteriores, antes del fraguado se efectuará un bruñido superficial aplicando con llana una pasta de mortero de cal tapando poros e irregularidades hasta conseguir una superficie lisa.

Las cales utilizadas deberán ser grasas y aéreas, ensiladas al menos 3 meses antes de su utilización y preparadas sin aditivo alguno.

Los áridos tendrán granos de forma redonda o poliédrica con un tamaño máximo de 2 milímetros. El contenido de materias orgánicas y/u otras perjudiciales no será superior al 2%.

69.10. Revocos de cal

Sobre el enfoscado ya repretado se aplicará el revoco. Los revocos exteriores serán siempre exclusivamente a base de morteros de cal sin añadir ningún otro tipo de aglomerante. Se prepararán mezclando en la proporción adecuada para su espesor y textura cal grasa con arenas de mármol, arenas silico-calcáreas o arenas siliceas. La granulometría empleada será siempre menor que la de las capas inferiores.

Preparada la pasta de cal se pigmentará previamente a la adicción de los áridos. Los pigmentos serán inertes, inorgánicos y resistentes a los rayos ultravioleta del sol. A la pasta así formada se le añadirá posteriormente el árido, batiéndose todo ello hasta conseguir una pasta uniforme. La pasta se extenderá sobre el soporte en capas de 5 a 1 milímetro de espesor. El paramento sobre el que se haya de extender el revoco se

preparará mojando bien y previamente la superficie. Antes de la ejecución de los revocos se realizarán las pruebas de color y textura superficial, en número y superficie suficientes, para determinar el tono exacto de los pigmentos. Estas pruebas se realizarán en zonas representativas, bien iluminadas y fácilmente accesibles. Todas las pruebas será eliminadas antes de la aplicación final de los revocos.

El acabado final de los revocos podrá ser:

Revoco rascado o revoco a la rasqueta

Se comenzará por aplicar una capa de mortero sobre el enfoscado para obtener un fondo de agarre y a continuación se aplicará una segunda capa, ambas con fratás de madera y con un espesor comprendido entre 5 y 7 milímetros. Cuando la última capa esté casi seca se procederá al rascado con hoja de sierra gastada, aplicándola de manera perpendicular al paramento, sin llegar a descubrir nunca el fondo de agarre. Una vez rascada toda la superficie se hará el despiece diseñado por la Dirección Facultativa y, por último, se expulsará con cepillo suave de crines animales.

Revoco liso, revoco liso lavado o revoco bruñido

Se aplicará sobre el enfoscado una capa de mortero de arena gruesa y otra con mortero de arena más fina, la primera con fratás de madera y la segunda con llana. Cada capa tendrá un espesor aproximado de 3 milímetros. El espesor total de ambas capas tendrá un espesor mínimo de 5 milímetros y un máximo de 7 milímetros. Seguidamente se aplicará la capa de bruñido con arena más fina que la anterior, aplicando con llana y repretando fuertemente para cerrar bien los poros. Después se marcarán si procede las puntas del despiece con llaguero, lavándose a continuación la superficie con brocha y agua hasta sacar la lechada de cal, dejando airear el paramento y finalmente expulsándole con los cepillos.

Revoco a la martillina

Se procederá igual que en el caso anterior, hasta lo relativo al despiece. Seguidamente se marcarán los plintos con el compás, hecho lo cual se procederá a lavarlos. Una vez lavados los plintos se procederá al golpeado con martillina de dos bocas, primero con la punta de diamante horizontal y segundo con punta de diamante inclinada a 45 grados. El revoco se finalizará con la operación de expulsado del árido de la lechada superficial.

Revoltones de yeso

Los revoltones de yeso se realizarán con yeso grueso aplicado en dos capas sucesivas. Se recomienda la utilización del yeso autóctono rojizo de La Solana.

69.11. Carpintería exterior de madera

Como regla general se restaurarán los elementos existentes de carpintería exteriores colocados sobre los distintos edificios objeto de este proyecto, enchuletando las faltas mediante la aplicación de suplementos de madera de las mismas características que la existente. Se repondrán los elementos perdidos (puertas, ventanas, contraventanas) con nuevas piezas de diseño acorde con las existentes. Los enchuletados se teñirán tras su sellado y lijado con materiales naturales y/o tradicionales (ceras, aceites y betunes).

Las ventanas de las plantas sótano y baja podrán tener instalado vidrio de seguridad de doble o triple hoja y contraventana interior.

Se utilizarán exclusivamente listones y tablas macizas de madera, de primera calidad, sin defectos y sin alteraciones producidas por hongos o insectos. En caso de que no tenga una resistencia natural se le aplicará un tratamiento protector antixilófagos.

El ensamblado de las piezas se realizará de la manera tradicional y según los criterios generales del oficio, asegurando la perfecta unión entre las piezas. Así, se permitirán uniones "a caja y espiga", "machihembrados", "en cola de milano" o "con clavijas de madera". Se permitirá el uso de maquinaria industrial para el corte de conformación general de los elementos, pero el acabado final y especialmente la decoración se realizará manualmente.

Cuando la madera vaya a ser barnizada, las fibras tendrán una apariencia regular y estará exenta de azulados.

Todas las maderas de nueva aportación al edificio tendrán un tratamiento preventivo antixilófagos, que cumpla las condiciones definidas anteriormente para la carpintería interior de madera.

Se podrán aplicar, según el grado de exposición de la madera, los siguientes tratamientos:

- Superficiales, con aplicación mediante brocha, pulverización o inmersión breve sobre la superficie de la madera.

- Inyección, con aplicación mediante inyectores insertos al tresbolillo en la superficie de la madera, que quedarán colocados para una posible aplicación posterior.

- Tratamiento a presión en autoclave. Se hará penetrar el protector en la madera de forma forzada, aplicando presión en un cilindro cerrado o autoclave. Se utilizará preferentemente el tratamiento de "célula vacía" que permite evitar exudaciones posteriores de la madera.

69.12. Rejería

Se restaurarán los elementos de rejería existentes limpiando, protegiendo y recolocando las secciones existentes y reponiendo aquellas piezas dañadas o perdidas. Para la ejecución de estas reposiciones se emplearán los diseños del resto del elemento, reproduciéndolos en forma y sistema constructivo.

Los elementos de rejería perdidos se reconstruirán siguiendo los diseños originales y reproduciendo las técnicas artesanales con las que se realizaron.

El material base será el hierro dulce (con un porcentaje de carbono inferior al 0'05%). En caso de que no sea posible disponer de este tipo de hierro, se podrá utilizar acero de baja resistencia. Se empleará exclusivamente en perfiles macizos, de sección cuadrada o circular, o en pletinas delgadas. En las reintegraciones con perfilería industrial, ésta será maceada dotándola de análoga textura a la de forja.

El trabajo del hierro, para darle forma precisa, se hará en caliente. Se conformará según el diseño mediante procesos artesanales de estirado, ensanchado, afilado o curvado. Las uniones entre piezas se harán roblonadas o remachadas, prohibiéndose las uniones soldadas.

69.13. Trabajos de albañilería

Morteros de albañilería

Las condiciones generales de los morteros empleados deberán garantizar:

- Resistencia adecuada a la de los materiales que, en cada caso, unan.
- Adherencia suficiente a los materiales a los que se quiere unir.
- Compactación y docilidad adecuada.
- Impermeabilidad al agua de lluvia y permeabilidad al vapor de agua.
- Inalterabilidad a los agentes agresivos generales.

Morteros de yeso

La dosificación inicial de los morteros de yeso y arena durante trabajos de restauración de elementos situados en el interior de los edificios estará formada por tres volúmenes de yeso por un volumen de arena. La resistencia media garantizada de los morteros de yeso será de 5 kilogramos por centímetro cuadrado (5 kg/cm2).

Morteros de cal

- Dosificación teórica: un volumen de cal por tres volúmenes de agua.
- Proporción de agua: medio volumen
- Resistencia media: 15 kg/cm2
- Campo de aplicación: Revestimientos interiores de sótanos con problemas de humedad de capilaridad o alta humedad ambiental.

Inicialmente no se aplicarán morteros de cal hidráulica bastardeados con cemento Portland.

Rozas

Siempre que sea posible se evitará hacer rozas en muros de fachada. El tapado de rozas en muros que vayan a ser revocados no se realizará nunca con pasta o mortero de yeso.

69.14. Cubiertas de teja

En los trabajos de repaso, retejado o renovación de cubiertas se utilizarán siempre tejas viejas en cobijas y canales. Nunca se admitirán tejas nuevas en cobijas. Tanto las canales como las cobijas deberán estar alineadas horizontal y verticalmente. Para ello se realizarán los retejados con auxilio de un escantillón. Todas las tejas de los canales y una hilada de cada cinco de las tejas cobijas se recibirán con mortero de cal y arena de miga de baja dosificación. La primera hilada de cada alero se protegerá y recibirá correctamente con mortero de cal y arena. Los emboquillados de las tejas de los aleros permitirán la salida de agua a través de ellos en caso de colocación de planchas impermeables, de acuerdo con las especificaciones del fabricante. Los encuentros de los faldones de cubierta con paramentos verticales o elementos singulares se protegerán con baberos de cinc o plomo.

En caso de colocarse bajo la teja planchas impermeables tipo "Onduline" o similar se respetará en todo momento las especificaciones que el fabricante establezca en sus fichas técnicas, procurándose no caminar o permanecer sobre las planchas recién colocadas en ningún momento.

Para mejorar la ventilación de las cubiertas se colocarán en las proporciones que recomienda la norma tecnológica QTT-24 tejas especiales de ventilación. En los lugares donde exista riesgo de entrada de aves al bajo cubierta se colocarán rejillas de acero galvanizado.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. En el plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento acometerá el censo de los edificios de la villa de La Solana, a efectos de conocer su estado actual de conservación. Para la redacción del censo se remitirá a los propietarios, inquilinos y/u ocupantes de los edificios un cuestionario preparado a tal fin. Los datos de este cuestionario serán confidenciales.

En La Solana a 23 de octubre de 2003
EL ALCALDE PRESIDENTE