

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CABRA DEL SANTO CRISTO (JAÉN)

2019/5946 *Aprobación definitiva Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas de los edificios.*

Edicto

D. Francisco Javier Justicia Gómez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cabra del Santo Cristo.

Hace saber:

Que el Ayuntamiento de Cabra del Santo Cristo (Jaén), en Sesión Plenaria celebrada el día 25 de octubre de 2019, aprobó inicialmente la Ordenanza Reguladora sobre Condiciones Estéticas de los Edificios de Cabra del Santo Cristo, no habiéndose presentado reclamación alguna en el plazo legalmente establecido tras la publicación del anuncio de exposición en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 209, de 31 de octubre de 2019.

En consecuencia, se eleva a definitivo dicho acuerdo en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El presente Reglamento entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra la aprobación definitiva los interesados podrán interponer Recurso Contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS DE CABRA DEL SANTO CRISTO

La Delimitación de Suelo Urbano del Excmo. Ayuntamiento de Cabra del Santo Cristo (Jaén), aprobada definitivamente por Resolución de la CPOTU de fecha 23 de diciembre de 1985, contiene las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación y Uso del Suelo, en cuya Sección 4ª se regulan las condiciones estéticas de las viviendas. Concretamente, los artículos del 43 al 48 determinan:

Art. 43. Tratamientos de fachada.

Será obligatorio el tratamiento unificado en cuanto a composición y materiales de todas las fachadas de cada bloque, incluida en cada caso la planta baja de la edificación. Composición libre.

Art. 44. Portadas, escaparates y vitrinas.

Solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 m en calles de hasta 15 m, y 0,24 m en las restantes.

Art. 45. Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

Art. 46. Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando, en todo caso, el arbolado.

Art. 47. Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas.

Se prohíben los de tela y otros materiales que no reúnan mínimas condiciones de estética.

No cubrirán los huecos de la edificación. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de las instalaciones y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle, requiriendo para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si estuviera en frente.

Art. 48. Banderines.

Son los anuncios normales a fachada.

Su altura y saliente será el mismo que para los balcones.

En las plantas de pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepechos.

En los luminosos, además de cumplir con las normas de la instalación y las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de locales con huecos a menos de 5 metros.

Ante la indeterminación que dichos artículos arrojan sobre diversos aspectos que conviene ser regulados para una mejor salvaguarda la estética del municipio, la presente Ordenanza de Condiciones Estéticas de los Edificios establece criterios que afectarán a todas aquellas

zonas que no cuenten con una normativa específica establecida por su propio planeamiento de desarrollo.

Artículo 1. Definición.

Las condiciones que se refieren a continuación constituyen una serie de parámetros y normas con el objetivo de adecuar formalmente los edificios, construcciones e instalaciones a la estética actual del municipio bajo criterios homogéneos, en todo lo referente a fachadas y cubiertas, y su composición en materiales, huecos, color y calidades. Además, se incide también en la vegetación, tanto en especies como porte, y en cualquier elemento que en general afecte a la imagen de la localidad.

Artículo 2. Aplicación.

Se aplicarán las condiciones que a continuación se exponen a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento podrá, en cualquier caso, ordenar a la propiedad de los edificios, construcciones e instalaciones la ejecución de aquellos trabajos necesarios para la adecuación de los citados bienes a las condiciones establecidas por esta Ordenanza.

La presente Ordenanza, por tanto, complementa tanto las normas generales previamente establecidas en la vigente Delimitación de Suelo Urbano de Cabra del Santo Cristo como las normas particulares de aquellas zonas que cuenten con su propio planeamiento de desarrollo.

Artículo 3. Adecuación de las construcciones al entorno.

Tanto las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta como las que sean objeto de reforma se adecuarán en composición y diseño a la estética del entorno en el que se ubican. El Ayuntamiento podrá exigir a dicho efecto la aportación de un estudio de adecuación a colindantes y un análisis de impacto sobre el entorno como documentación complementaria del proyecto técnico que justifique las obras. Dicho estudio y análisis deberá incluir documentos gráficos que representen por completo el ámbito de la obra proyectada, tanto de su misma alineación como del frente opuesto a su fachada, y de los espacios que pudieran existir entre ambos.

Artículo 4. Protección del entorno urbano.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán adecuarse a las condiciones estéticas establecidas mediante esta Ordenanza, salvo que la zona de su ubicación cuente con normativa específica.

2. Las obras de conservación, mantenimiento o reparación de los edificios se ajustarán a la estructura y composición preexistentes. Los elementos arquitectónicos y materiales a emplear habrán de adecuarse a los que resultasen de valor estético o estilístico de forma previa a las modificaciones de escaso interés que hubiera sufrido el inmueble.

3. Las obras de restauración deberán conservar la ornamentación propia de etapas anteriores, siempre que la misma resulte adecuada a la calidad y uso del edificio. En cualquier caso, deberán respetarse las características básicas que confieran su singularidad al edificio.

4. En obras de reforma, las fachadas a espacios públicos deberán conservar su composición y emplear materiales que se adecúen a los originarios.
5. En obras de ampliación, la solución a adoptarse adecuará al estilo y características propias de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan reconocer la identidad del edificio.
6. En obras de reconstrucción, igualmente, deberán tratarse adecuadamente las fachadas a espacios públicos y sus remates con arreglo a la normativa específica de la zona.
7. En obras de acondicionamiento o mejora deberán siempre mantenerse las condiciones externas que supongan un valor estético identificativo del edificio.

Artículo 5. Materiales.

Los materiales de fachada se adecuarán en color, textura y despiece al tipo de fábrica y calidad de los revestimientos que resulten predominantes en cada zona de la localidad. Primará en las composiciones de fachada el uso de materiales tradicionales, de forma que se conjuguen y predominen las fábricas de ladrillo rústico y los enfoscados de cemento o cal con terminación de pintura blanca, así como la rejería de forja.

Artículo 6. Composición de Fachadas.

1. La proporción y ritmo entre huecos y macizos en las fachadas deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación y su entorno. En caso de encontrarse en el entorno de una edificación catalogada, el diseño de las fachadas de la obra a realizar deberá adecuarse a las características compositivas y estilísticas de la misma.
2. Los paramentos laterales y fachadas traseras deberán tratarse con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal, siendo obligatoria la aplicación de un revestimiento que garantice el correcto aislamiento y acabado estético del paño.
3. Cualquier elemento o instalación que se disponga o prevea en la fachada del edificio deberá quedar perfectamente definido en el proyecto técnico justificativo de la obra, garantizando su integración arquitectónica en la composición del conjunto.

Artículo 7. Fachadas ciegas.

1. En áreas de uso residencial se evitarán las fachadas ciegas por razones de composición del espacio urbano y adecuación a la tipología tradicional, debiendo en cualquier caso garantizarse la iluminación natural de los espacios habitables y los locales de planta baja a través de la fachada.
2. Podrán admitirse no obstante fachadas ciegas en locales de planta baja, previa aprobación por los servicios técnicos municipales, en aquellas actividades para las que dicha solución sea conveniente para evitar ruidos y molestias, de forma que pueda compatibilizarse el uso característico de cada zona con otros usos accesorios. En tales casos se deberá garantizar la adecuada ventilación e iluminación por medios mecánicos, debiendo diseñarse la fachada ciega conforme a la composición del resto del edificio y sus

colindantes.

Artículo 8. Modificación de fachadas.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, siempre que se trate de edificios no catalogados.
2. Es autorizable el cerramiento de terrazas y balcones existentes, dentro del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, cuando se justifique mediante un proyecto para el conjunto de la fachada.
3. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación mediante un diseño unitario de aquellas fachadas donde se hayan realizado cerramientos dispares de sus terrazas, que se realizará a cargo de la comunidad o del propietario del edificio.
4. No se permite en edificios existentes la instalación de cajones exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo acuerdo de la comunidad de propietarios para disponer una misma solución en todos los huecos.

Artículo 9. Instalaciones en fachadas.

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, refrigeración, evacuación de humos o extracción podrá menoscabar las condiciones estéticas de la fachada ni sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano exterior de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o salidas de humos que resulten visibles desde la vía pública requerirá un estudio previo para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir un máximo de cuarenta y cinco centímetros (45 cm) siempre que se dispongan elementos que salvaguarden la estética de la fachada (celosías, rejillas, etc.), o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.
3. Se prohíbe el grapado por fachada de las conexiones entre aparatos o su ocultación mediante canaletas.
4. En locales o edificios alineados a vial los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida por fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
5. Se prohíbe terminantemente cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.
6. En edificios existentes cuyos locales de planta baja no cuenten con conductos de ventilación por la cubierta, las actividades con cocina que se instalen deberán contar con sistemas de filtrado de humo que garanticen una eliminación mínima del 95% de las partículas grasas.

Artículo 10. Medianerías.

1. Los paños medianeros que queden a la vista deberán tratarse de forma similar a las fachadas, de forma que su aspecto y calidad no desmerezcan la estética del conjunto. Contarán con el aislamiento adecuado, y su acabado será preferentemente de pintura blanca o tonos terrosos de color claro.

2. El Ayuntamiento podrá imponer criterios de aislamiento y estéticos en obras de mantenimiento y decoro de medianerías, y requerir su cumplimiento a la propiedad de los inmuebles.

3. En caso de que una demolición deje a la vista los vestigios del humo de chimeneas, o cualquier indicio de los tiros de estas, los

Artículo 11. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Para edificios de nueva construcción, aunque las actividades a implantar en los locales de planta baja no estén definidas en el momento de la realización del correspondiente proyecto técnico, deberán plantearse cerramientos de dichos locales que no resulten disonantes con la estética global del edificio, de forma que se eviten locales cerrados por paramentos sin revestir salvo que la adaptación de los mismos a una actividad concreta vaya a realizarse de manera inminente. El Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de dichos paramentos si se produce una demora superior a tres meses desde la fecha de terminación del edificio.

2. En las obras de reforma que afecten a la planta baja de edificios existentes deberá justificarse que la intervención no resulta estéticamente discordante con el resto de la fachada.

3. En todo caso, la planta baja de los edificios deberá ser estéticamente acorde al resto de las fachadas, salvo que la actividad a implantar condicione la apariencia externa del local, lo que habrá de justificarse detalladamente en el correspondiente estudio de adecuación a colindantes y análisis de impacto.

Artículo 12. Soportales.

En edificios de nueva construcción serán autorizables las plantas bajas porticadas, siempre que se cumplan las condiciones particulares de su zona de ubicación y no supongan menoscabo del valor estético de entorno. Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a. Sus elementos de apoyo se ajustarán a las alineaciones exteriores del edificio.

b. La anchura interior libre será igual o superior a dos metros y medio (2,5 m), con altura igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes de la edificación los que sobresalen del plano de alineación exterior del edificio o de los patios interiores de manzana, por encima de planta baja y que resultan habitables u ocupables, ya sean abiertos o cerrados.

2. Se permiten los cuerpos salientes con un vuelo no superior al veinte por ciento (20%) del

ancho de la calle, con un máximo de ochenta centímetros (80 cm) sobre la línea de edificación, y con un ancho no superior a un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

3. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse de las medianerías la propia medida del vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros (60 cm), medidos sobre el plano de fachada.

Artículo 14. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes las partes del edificio de carácter fijo que sobresalen del plano de alineación exterior del edificio o de los patios interiores de manzana, no habitables ni ocupables.

2. Los elementos salientes fijos como pueden ser zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y semejantes limitarán su vuelo conforme a los siguientes parámetros:

a. Encalles cuyo acerado sea inferior a un metro (1 m) sólo se admiten zócalos y molduras que en planta baja sobresalgan un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto al paramento de fachada.

b. En el resto de calles se admite cualquier ornamento saliente en planta baja siempre que no sobresalga más de veinte centímetros (20 cm) respecto a la fachada, con un máximo de un metro (1 m) de altura y que no comporte riesgo de impacto para el viandante.

3. Se admiten elementos salientes que se sitúen a una altura superior a tres metros (3 m) por encima de la rasante de la acera o terreno, y cuyo vuelo no supere una distancia igual al ancho de la acera menos cincuenta centímetros (50 cm) con un máximo de un metro (1 m).

4. El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta centímetros (60 cm) sobre la alineación de fachada, salvo que la normativa particular de la zona determine otros parámetros.

Artículo 15. Escaparates, Portadas, Rejas y Cierres.

La alineación exterior no podrá rebasarse con ningún saliente superior a quince centímetros (15 cm) en planta baja para cualquier clase de ornamento, expositor, indicador y elemento de cierre o seguridad. En aceras de anchura menor de ochenta centímetros (80 cm) no se permite saliente alguno.

Artículo 16. Marquesinas.

1. Únicamente se autorizará la construcción de marquesinas en los casos siguientes:

a. Las incluidas en proyectos de edificios de nueva planta.

b. Cuando se trate de actuaciones unitarias, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas características en todos los locales de planta baja, y que se ejecuten simultáneamente.

c. Excepcionalmente serán autorizables en edificios existentes, siempre bajo aprobación

previa por los servicios municipales en función del impacto estético o funcional que pudieran producir.

2. La altura libre mínima desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior de la marquesina no será inferior a trescientos veinte centímetros (320 cm). El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos cincuenta centímetros (50 cm) y únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un metro (1 m).

3. En ningún caso la instalación de marquesinas podrá causar menoscabo de la estética urbana ni del arbolado.

4. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez centímetros (10 cm) la cota de forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 17. Toldos.

1. Se entiende por toldo el elemento constituido por una estructura plegable revestida de tejido, anclada a la fachada y que sobresale respecto al plano de esta, para la protección del sol y la lluvia en terrazas o huecos.

2. Cualquier elemento de un toldo móvil estará situado a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). Su saliente con respecto a la fachada no podrá ser superior a la anchura de la acera menos cincuenta centímetros (50 cm), con un máximo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) y sin interferir con el arbolado.

3. Los toldos fijos constarán de una altura libre mínima no inferior a trescientos veinte centímetros (320 cm) desde la rasante de la acera o terreno. Su saliente no excederá la anchura de la acera menos cincuenta centímetros (50 cm) y únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un metro (1 m).

4. Los tejadillos y cubre toldos serán elementos accesorios, con saliente máximo de treinta y cinco centímetros (35 cm).

5. La información publicitaria y el color del toldo se adecuarán a la estética de la fachada, prohibiéndose los colores vivos y las tonalidades brillantes salvo en zonas donde la normativa específica lo permita.

Artículo 18. Publicidad.

1. El criterio de instalación en fachada de cartelería y señalética, rótulos, banderolas y similares se asimilará al de los elementos salientes que se refiere en el artículo 14 de esta Ordenanza.

2. Se prohíbe la pegada de carteles en cualquier paramento existente, salvo en los expresamente autorizados por el Ayuntamiento, si no se dispone previamente un elemento de soporte que permita la eliminación de dichos carteles sin que ello suponga menoscabo

para la fachada ni comporte la necesidad de realizar tareas de limpieza y repintado.

Artículo 19. Cerramientos de Solares y Parcelas.

1. Los solares y terrenos ubicados en suelo urbano deberán cerrarse en todo su perímetro no medianero con paramentos de fábrica de ladrillo o bloque de carácter permanente para garantizar su estabilidad, revestidos exteriormente con enlucido y pintura blanca o de colores terrosos de tonalidad clara, de altura no inferior a dos metros (2 m), y conformes con la alineación oficial.

2. Las parcelas edificadas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm) sobre muretes de un metro (1 m) de altura construidos con fábrica de bloque revestido o ladrillo cara vista, siempre que su estética no resulte disonante con su entorno, y pudiendo completarse con pantallas vegetales en el interior de la parcela.

3. Las edificaciones que por motivos de seguridad requieran un cerramiento específico en función de su uso requerirán la aprobación previa por los servicios municipales.

4. Los cerramientos entre parcelas o patios de luces podrán consistir en elementos ciegos en su totalidad, con altura mínima de dos metros (2 m) y convenientemente acabados por ambas caras.

3. No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos susceptibles de causar lesiones a personas y animales.

Artículo 20. Mantenimiento de solares y parcelas.

1. Al objeto de impedir el depósito de basura, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al cerramiento, conforme a las determinaciones estéticas y formales del artículo anterior, de los solares y parcelas existentes dentro de la vigente Delimitación de Suelo Urbano.

2. Cualquier vallado preexistente que no cumpla con las características anteriormente referidas deberá ser retirado y sustituido por un cerramiento acorde a lo establecido por esta Ordenanza.

3. Sin perjuicio de la responsabilidad de quien arroje desperdicios o basuras a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a llevar a cabo su limpieza periódica y a mantenerlo en las debidas condiciones de salubridad y ornato.

4. Los solares y parcelas deberán estar limpios de cualquier tipo de residuos o vegetación, sin restos orgánicos o escombros que puedan propiciar la existencia de animales, plantas u olores susceptibles de provocar insalubridad, incendios o cualquier otra situación de riesgo para el bienestar y la integridad de las personas y sus bienes.

5. Por otra parte, deberán protegerse o eliminarse los pozos, sumideros o desniveles que se encuentren en su interior y que puedan ser causa de accidentes.

6. Las aguas que se recaigan sobre los mismos, cualquiera que sea su procedencia, deberán recogerse y canalizarse hasta ser evacuadas a la red pública de saneamiento de

modo que no puedan causar humedades ni lesiones sobre los inmuebles colindantes o los espacios públicos. Para ello la propiedad deberá disponer sobre el terreno, tras su limpieza y desbroce, una solera de hormigón con las oportunas pendientes, sumideros y conducciones.

7. La obligación por parte del propietario de llevar a cabo la limpieza, desbroce, evacuación de aguas y ornato de solares y parcelas queda establecida a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, sin que se precise requerimiento previo por parte del Ayuntamiento ni emisión de informe técnico alguno.

Artículo 21. Materiales de las cubiertas.

1. Para el acabado de las cubiertas en zonas residenciales se prohíben los materiales de cubrición brillantes, el uso del fibrocemento, la chapa metálica, la teja cerámica vitrificada, y la teja de hormigón de color gris.

2. Los materiales de cubierta en dichas zonas residenciales deben restringirse al uso de teja cerámica curva o mixta en tonos rojizos y/o terrosos. No obstante, se autoriza el uso de otros materiales asimilables a lo anterior, siempre que su forma, texturas y cromatismos resulten semejantes a los tejados tradicionales.

3. En los ámbitos protegidos se permite únicamente el uso de teja cerámica árabe envejecida.

4. Se admite el uso de otros materiales en elementos singulares bajo aprobación previa por los servicios municipales en función del impacto estético o funcional que pudieran producir.

Artículo 22. Condiciones formales de las cubiertas.

1. Las cubiertas de los edificios serán inclinadas en al menos el 75% de su superficie, con pendiente continua hacia el exterior entre el 30% y el 50%, con la línea de máxima pendiente perpendicular a fachada.

2. Se prohíben las cubiertas planas en las crujías que arrojen fachada a espacios públicos, salvo la apertura de terrazas en cubiertas inclinadas que se describen a continuación.

3. Se permite la apertura de terrazas en las cubiertas inclinadas, siempre que se disponga en su frente un plano de cubierta inclinada de anchura mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm) en proyección horizontal medido desde la línea de fachada. El fondo máximo de dichas terrazas será de doscientos ochenta centímetros (280 cm).

4. Los antepechos, barandillas, ornamentos y similares que se dispongan en las terrazas y las cubiertas planas no sobrepasarán la altura de 110 centímetros (110 cm).

5. Se admiten los espacios abuhardillados bajo cubierta, siendo la altura máxima entre la cara inferior del último forjado y el encuentro del alero con la fachada de ciento cincuenta centímetros (150 cm).

6. Se permiten las mansardas sobre las cubiertas inclinadas, con separación mínima de 250 centímetros (250 cm) entre las mismas.

7. La altura máxima entre la cara inferior del último forjado y la cumbrera será de trescientos centímetros (300 cm).

Artículo 23. Paneles solares e instalaciones en cubiertas.

1. Los paneles solares se dispondrán enrasados con la cubierta, siguiendo su pendiente, u ocultos por algún elemento que se integre en la composición del edificio.

2. Tanto los acumuladores propios de las instalaciones solares como los depósitos de inercia o reserva, antenas, repetidores, receptores de señales por satélite y similares deberán disponerse siempre de modo que causen el menor impacto visual.

3. Los referidos elementos se deberán ubicar sobre la edificación principal, salvo excepciones en las que necesariamente tengan que instalarse en otra ubicación como patios o terrazas, debiendo justificarse previamente que no se produce perjuicio a colindantes por causa de reflejos, ruidos, vibraciones o efluvios de cualquier clase.

4. Llegado el caso de que tras su instalación en un emplazamiento distinto de la cubierta de la edificación principal se constatare perjuicio sobre el entorno, el Ayuntamiento podrá ordenar su reubicación.

5. En los ámbitos protegidos dichos paneles solares se deberán sustituir por alguno de los sistemas alternativos previstos en el CTE para tales casos.

Artículo 24. Órdenes de ejecución.

Con el fin de que se cumplan las disposiciones de esta Ordenanza el Ayuntamiento podrá dictar las oportunas órdenes de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y la normativa urbanística aplicable, previo trámite de audiencia al interesado.

Dichas órdenes de ejecución serán de obligado cumplimiento, y contendrán la delimitación concreta de las actuaciones que el propietario deberá acometer, y el plazo otorgado al efecto.

Artículo 25. Incoación de expediente sancionador.

Si el interesado no llevase a cabo la actuación ordenada en el plazo concedido al efecto, el Ayuntamiento incoará expediente sancionador por infracción urbanística con la imposición de la sanción correspondiente, mediando los trámites previos correspondientes, y sin perjuicio del uso de la potestad municipal de ejecución forzosa.

Artículo 26. Ejecución forzosa.

En el caso de incumplimiento por el interesado de la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá ejercer la potestad de ejecución forzosa prevista en el artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o legislación que la sustituya.

Los servicios técnicos municipales, mediando el oportuno informe, llevarán a tal efecto las operaciones u obras que fueren necesarias en el solar, parcela o construcción afectados por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, se notificará al interesado tanto el propósito de ejercer tal potestad como el presupuesto en el que se cuantifican los trabajos a realizar, a fin de que puedan formularse alegaciones en un plazo de diez días.

En dicho presupuesto, además de los gastos de los trabajos necesarios, se incluirán las cantidades dejadas de percibir por el Ayuntamiento en concepto de tasa municipal e ICIO que correspondiesen a tales trabajos si hubiesen sido instados por el interesado.

Artículo 27. Resolución de ejecución forzosa.

Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine mediante adjudicación directa. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal.

Artículo 28. Costes de la ejecución forzosa.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

Disposición final

Primera.- En los aspectos no regulados específicamente por esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística de carácter general que en cada momento resulte de aplicación en el municipio, y a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen local (LBRL).

Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

Cabra del Santo Cristo, a 23 de diciembre de 2019.- El Alcalde, FRANCISCO JAVIER JUSTICIA GOMEZ.