



ORDENANZA REGULADORA DE CIERRE DE BALCONES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de los cierres de balcón en el Municipio.

Artículo 2.- Ambito.

Se autorizarán los cierres de balcones en las edificaciones de uso residencial del Suelo Urbano residencial, con las excepciones que a continuación se relacionan.

- En los edificios construidos con posterioridad al 1 de Octubre de 1.990.
- En las Areas delimitadas como Areas de Rehabilitación urbanística de los cascos Históricos de San Pedro y San Juan que se regularán por sus Ordenanzas pormenorizadas si bien en los casos que así los permitan éstas, se podrán aplicar los criterios de condiciones de las presentes ordenanzas.
- Edificios declarados como protegidos por la normativa urbanística en función de sus valores estéticos, históricos o culturales.
- Edificios que en función de su ubicación, estado de conservación o valores estéticos sean considerados por los Servicios Técnicos municipales como no idóneos para la autorización de cierre de balcones. A tal fin se acompaña la presente ordenanza de un Anexo en el que se señalan los edificios a los que no debe autorizarse la modificación de los balcones.
- Los edificios que expresamente se excluyan en los Planes Estratégicos de Trintxer, Azkuene y Antxo Norte.
- Aquellos edificios que expresamente se señalan como consecuencia de la tramitación de esta ordenanza o de las delimitaciones que a tal efecto se realicen en los Planes Estratégicos y que afectarán a las áreas señaladas en la información gráfica.

Esta delimitación de edificios excluidos de la aplicación de esa ordenanza deberá ser aprobada con anterioridad a la aprobación definitiva de los planes estratégicos de Antxo Norte y Trintxerpe-Azkuene, ejerciendo la inactividad municipal, un efecto favorable al cierre de balcones en los edificios ahora delimitados.

- En los edificios declarados fuera de ordenación por las vigentes NNSS, quedará expresamente prohibida esta autorización.

Artículo 3.- Condiciones de los cierres del balcones.

En las viviendas en que se puedan realizar obras de cierre de balcón, éstas se autorizarán siempre y cuando los interesados presenten un acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble en el que se hagan constar los siguientes extremos:

- El compromiso de los copropietarios de que en un plazo de tiempo que puede oscilar entre 4 y 8 años van a proceder a la total homogeneización de la fachada, esto es, que procederán al cierre de todos los balcones conforme al diseño consensuado entre todos.

- Esta garantía se afianzará mediante la presentación de un aval solidario consistente en el 30% del coste de las obras pendientes de realización homogénea, con un mínimo de 15.000 pts/m².
- El diseño conforme al cual se van a ejecutar las obras de cierre de balcón.

Artículo 4.- El diseño de los cierres de balcones.

El diseño de cierre de balcones, consistirá en un anteproyecto redactado por arquitecto superior en el que se expresarán suficientemente el diseño, materiales, secciones, color y modulación.

En caso de que los copropietarios no presenten un diseño de los cierres a ejecutar en el inmueble, el Ayuntamiento establecerá un modelo, y se entenderá que los copropietarios se comprometen a su ejecución en el plazo por ellos marcado. Para ello se elaborará el diseño por encargo municipal y se someterá a audiencia de los vecinos del edificio por plazo de 15 días, a fin de que presenten las alegaciones que consideren convenientes.

El coste de dicho anteproyecto, será abonado por los vecinos, de acuerdo al coste real del mismo.

Artículo 5.- El modelo de acuerdo de comunidad.

El acuerdo de comunidad exigido para las actuaciones de cierre de balcón que habrá de presentarse ante el ayuntamiento se ajustará al modelo contenido en el anexo I a la presente Ordenanza. Asimismo el Aval serán normalizado.

Artículo 6.- La realización de las obras.

Para la realización de las obras, se deberá solicitar la oportuna licencia que vendrá acompañada del correspondiente proyecto redactado por Arquitecto Superior. Dicho proyecto incluirá una certificación de las cargas admisibles del nuevo balcón, así como la posibilidad de eliminar cierres interiores o no.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de avales adicionales para la correcta realización de las obras, cuya finalización será certificada por el técnico redactor del proyecto o técnico que le sustituya.

Artículo 7.- Renovación de cierres en balcones.

Se podrá autorizar la renovación o sustitución de cierres ya instalados, aunque en su día se ejecutaran sin licencia, siempre que se cumplan las condiciones del artículo 3, o en caso de que ya se hubiera acordado el diseño de cierre correspondiente al edificio, siempre que se ajusten a dicho modelo.

En cualquier caso los cierres realizados sin licencia quedan declarados fuera de ordenación.

Artículo 8.- Obras sin licencia.

La ejecución de cierres de balcón, o la sustitución de los existentes sin contar con la correspondiente licencia urbanística se considerará como infracción urbanística y se sancionará del siguiente modo:



Si el cierre o sustitución fuera legalizable por cumplir con las condiciones de los artículos 2 y 3, se impondrá multa por cuantía equivalente al 5 por 100 del valor de la obra, con una cuantía mínima de 35.000 pts.

Si el cierre o sustitución ejecutada sin licencia no pudiera legalizarse, se ordenará la reposición del balcón a su estado anterior y se impondrá multa por cuantía equivalente al 20 por 100 del valor de las obras de cierre, con una cuantía mínima de 75.000 pts.

Las sanciones mencionadas se impondrán al titular de las obras y a quien las hubiese ejecutado. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos tendrán entre sí carácter independiente, y se atenderán al grado de culpabilidad y reincidencia de cada uno de los infractores.

Estas sanciones son independientes de cuantas tasas o impuestos se deriven de la acción municipal para la reposición de la legalidad urbanística.

Artículo 9.- Ejecución forzosa.

El incumplimiento de la orden de reposición del balcón a su estado anterior podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria o a la imposición de multas.

Artículo 10.- Ejecución de avales por incumplimiento de plazos.

Transcurridos los plazos acordados con la comunidad, y en cualquier caso, cumplidos 8 años desde la concesión de la licencia de obras, se ejecutarán los avales previstos en el artículo 3, sin que dé a lugar a la devolución de los mismos la posterior ejecución de las obras.

Este dinero podrá destinarse al efectivo cumplimiento de lo previsto en el diseño acordado entre vecinos y Ayuntamiento.

Artículo 11.- Sustitución del edificio.

Las superficies obtenidas mediante el cierre de balcones, no podrán computarse como derechos o superficies consolidadas en caso de sustitución del edificio, siendo estos los que se deriven de la concesión de la licencia original del edificio. En cualquier caso el planeamiento aplicable, será el vigente en el municipio de Pasaia.

DISPOSICION ADICIONAL.

Primera: Los criterios, técnicas y elementos de actuación podrán ser extendidas a la búsqueda de uniformidad y coherencia de las construcciones y edificios en Pasaia como cerrajerías, balcones, carpinterías en fachada, instalaciones de gas y extracción de gases, etc, sin las restricciones y exclusiones previstas en el artículo 2º, pudiendo aplicarse para la instalación de ascensores y elementos de comunicación vertical.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y transcurridos quince días a partir de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.



ANEXO I

En sesión celebrada el día _____ la Comunidad de Vecinos de _____ ha adoptado por unanimidad el siguiente acuerdo:

- 1.- Todos los cierres de balcón que se efectúen en el edificio se realizarán de acuerdo con el diseño adjunto.
- 2.- Para el 31 de diciembre del año _____ se habrá homogeneizado la totalidad de la fachada, esto es, para dicha fecha todos los copropietarios habrán cerrado los balcones de conformidad con el diseño acordado.
- 3.- Los vecinos se comprometen a informar del presente acuerdo a los nuevos propietarios, advirtiéndoles de la obligatoriedad de asumirlo.
- 4.- Para la ejecución del presente acuerdo se depositará un aval en el Ayuntamiento de _____ euros.

Será responsabilidad de la Comunidad de Propietarios cumplir y hacer cumplir lo acordado.