

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III CAPÍTULO 1:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO INFORMACIÓN URBANÍSTICA

**TÍTULO III:
DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.**

**CAPÍTULO 1:
INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

TÍTULO III: DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.03.01.- Archivo de planeamiento.

A partir de la aprobación definitiva del Plan General se constituirá en el Ayuntamiento un archivo normalizado del planeamiento donde figurará una copia diligenciada del propio Plan y de todas aquellas figuras de planeamiento que en desarrollo de éste vayan aprobándose. Existirá un plano guía de estos planeamientos de detalle que como mosaico general aporte una imagen global del estado de planeamiento de cada finca del término municipal.

Este archivo tendrá carácter público y su localización y horario de consulta serán determinados por el Ayuntamiento.

También se establecerá un servidor de planos en Internet con la documentación completa del Plan General a disposición de los ciudadanos en general.

Artículo 3.01.02.- Copia del planeamiento vigente.

La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen el Plan General y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitarán en el servicio municipal que al efecto se destine y será facilitado en un plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de solicitud.

Artículo 3.01.03.- Cédula Urbanística.

1. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

2. Será obligatoria para realizar segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

3. La solicitud se verificará en impresos normalizados que facilitarán los servicios técnicos correspondientes, en los que se incluirá una copia de la hoja correspondiente del parcelario municipal a escala 1:2000, con indicación de la finca para la que se realiza la solicitud. Ésta deberá contener los datos de identificación del solicitante.

4. La expedición de este documento se hará, en el plazo máximo de 15 días a partir de la fecha de solicitud, mediante Decreto de Alcaldía.

Artículo 3.01.04.- Informes Urbanísticos.

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones del presente Plan General o sobre el planeamiento que pueda redactarse en desarrollo de éste, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

- a) Consulta verbal.
- b) Consulta escrita, para la cual la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de la localización sobre base cartográfica municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La consulta se resolverá, en el plazo máximo de un mes ampliándose a dos en el caso de que existieran dudas de interpretación que exijan la determinación, mediante Decreto de Alcaldía.

Artículo 3.01.05.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Respecto al señalamiento de alineación y rasantes sería de aplicación todo lo regulado por la Ordenanza Municipal sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y planos de fin de obra.

Artículo 3.01.06.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulos de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.

4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.

5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

CAPÍTULO 2:
LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 1:	Disposiciones Generales

CAPÍTULO 2: LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS

Sección 1ª: Régimen General.

Apartado 1. Disposiciones Generales.

Artículo 3.02.01.- Trámites regulados.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz durante el período de vigencia del Plan.

Artículo 3.02.02.- Acciones sujetas a licencia.

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de uso y de construcción regulados en el artículo 207.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; así como los exigidos en el presente Plan General y en especial las siguientes acciones:

- a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de parcelación.
- b) Las obras de construcción edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o del aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
- h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 1:	Disposiciones Generales

- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
- q) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
- t) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
- u) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
- v) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- w) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.
- x) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanísticas, y en general, aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en el artículo 207 de la Ley 2/2006.

Artículo 3.02.03.- Autorizaciones municipales.

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa o comunicación previa para su implantación.

Artículo 3.02.04.- Trámites abreviados.

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaren a juicio de los servicios técnicos municipales.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 2:	Normas Generales de Tramitación

Apartado 2. Normas Generales de Tramitación.

Artículo 3.02.05.- Trámites previos.

La solicitud de licencia, autorización o comunicación previa lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo.

Artículo 3.02.06.- Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia.

1. Junto con la solicitud de licencia municipal que se realizará en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos municipales correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen dichos servicios, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

2. Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. Estas certificaciones podrán hacerse extensivas a la calidad de los distintos materiales a utilizar en obra, siempre que sea necesario a juicio de los servicios mencionados, derivado de una inconcreción del proyecto o una inspección de obra.

3. Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que el órgano municipal competente podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe de los correspondientes servicios técnicos.

4. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de las modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra, detallando las características reales de la obra ejecutada (memoria y plano).

Artículo 3.02.07.- Inspección de obras.

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la realización por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras procedentes, que podrán ser revisadas si las circunstancias lo aconsejasen a juicio del órgano otorgante y que en cualquier caso deberán incluirse como mínimo:

a) En las licencias de urbanización:

- En su primer replanteo.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 2:	Normas Generales de Tramitación

- Al comienzo de la obra.
- A mitad del plazo de ejecución de las obras.
- A la terminación de las obras.

b) En las licencias de obras de edificación:

- Al final de la cimentación.
- Al menos una antes de cubrir aguas.
- Al cubrir aguas.
- Al final de la obra.

2. En cada uno de estos períodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

Artículo 3.02.08.- Fiscalización y responsabilidades.

1. Responsabilidad técnica.

Todo técnico por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros, y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.

2. Responsabilidad por infracción de la presente Normativa.

El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquella o con inobservancia de sus condiciones.

Cuando por la gravedad de la infracción así lo estimase conveniente el Pleno Municipal, el Ayuntamiento podrá dirigirse al Colegio Oficial que corresponda para que adopte las medidas pertinentes, sin perjuicio de ejercitar las acciones legales que procediesen.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 2:	Normas Generales de Tramitación

Artículo 3.02.09.- Sanciones.

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

- a) Multa dentro de los límites señalados por la Ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que hubiere lugar.
- b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza Reguladora de Tasas por prestación de Servicios públicos y realización de actividades: Actividades de concesión de licencias urbanísticas y servicios de expedición de licencias de apertura y ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Artículo 3.02.10.- Obligaciones del concesionario de la licencia.

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

Artículo 3.02.11.- Exacciones fiscales y exenciones.

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia del presente Plan General. Igualmente, serán objeto de regulación mediante la citada ordenanza las exenciones y bonificaciones tributarias así como las Normas para su gestión y las infracciones y sanciones tributarias.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 3:	Licencias de Obras de Urbanización

Apartado 3. Licencias de Obras de Urbanización.

Artículo 3.02.12.- Definición.

Se entenderán por obras de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquier otro servicio infraestructural que prevea el presente Plan General o el planeamiento redactado en su desarrollo.

Artículo 3.02.13.- Clasificación.

1. Proyectos de urbanización.

Son los tipificados en el Artículo 2.04.01 de las presentes Normas.

2. Proyectos de urbanización de viales.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrantes necesarios para los viales considerados.

3. Proyectos para el abastecimiento de agua.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 3:	Licencias de Obras de Urbanización

4. Proyectos para el saneamiento.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos, en cuyo caso contendrá también el proyecto del sistema de depuración necesario.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurran por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía suministradora y de la Delegación de Industria de Alava.

Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

6. Proyectos para el alumbrado público.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 3:	Licencias de Obras de Urbanización

Este proyecto específico recogerá la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

8. Proyectos para el resto de los servicios.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, recogida neumática de basuras, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las otras previsiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público (jardines, viales, etc.)

Artículo 3.02.14.- Documentación.

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el artículo 2.04.02 de las presentes Normas del Plan General.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las Compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 4:	Licencias de Parcelación y Reparcelación

Apartado 4. Licencias de Parcelación y Reparcelación.

Artículo 3.02.15.- Parcelaciones.

1. Definición.

- Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
- Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en el Plan General como urbanos o urbanizables, así como la que producida sobre suelo no urbanizable pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.
- Se considerará parcelación rústica la que se produce sobre suelo clasificados como no urbanizables en el Plan General.

2. Parcelas indivisibles.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación, las previstas en la legislación urbanística, y en especial las siguientes:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos reguladas en las presentes Normas.
- Las necesarias para la ejecución de una unidad de edificación. No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento ha sido concentrado en una parte de ella, quedando jurídicamente ligada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible.
- El espacio libre resultante una vez ejecutado el aprovechamiento definido por el Plan mediante la preceptiva licencia, sí podrá ser objeto de escrituración diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas que previamente cumplan las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el registro la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.
- Las así determinadas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que se definieran en los Planes Parciales o Especiales redactados en desarrollo de éste, en cumplimiento de exigencias de reparto y cargas y beneficios.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo no urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente Normativa.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 4:	Licencias de Parcelación y Reparcelación

- Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.
- Las así definidas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que resultasen definidas en Planes Especiales redactados en desarrollo de éste.
- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de indivisibles en cumplimiento de las normas del presente Plan General.

3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación.

Cualquier parcelación urbanística deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos municipales acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por los propios servicios técnicos:

- a) Planos regulados por la Ordenanza Municipal sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y planos de fin de obra, donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y la resultantes de la parcelación.
- b) Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.
- c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa del Presente Plan General. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación, debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por el Plan General.

Artículo 3.02.16.- Reparcelaciones.

1. Definición.

- a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue el presente Plan General, conforme a lo establecido en los artículos 71, 72 y 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por el Plan General al suelo no urbanizable, y ello dentro de la determinación de parcela

TOMO II:		NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III		DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:		LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª		Régimen General.
Apartado 4:		Licencias de Parcelación y Reparcelación

mínima realizada por el Plan en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo establecida con arreglo a lo previsto en el Título II (artículos 23 a 25) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias 19/1995 de 4 de julio -B.O.E. núm. 159-. y Decreto del Gobierno Vasco 168/1997 de 8 de Julio (B.O.P.V. número 138).

2. Tramitación.

La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 75 al 130 del Reglamento de Gestión y en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, además de cuanto se establece en estas Normas.

En lo que respecta a la valoración de los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, la misma se realizará con arreglo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

Apartado 5. Licencias de Obras de Edificación y Otras.

Artículo 3.02.17.- Disposiciones generales.

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos de obra que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas así como a las Normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. Los documentos a presentar serán los siguientes:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas así como la resolución, en su caso, de las afecciones generales sobre fincas próximas y sobre espacios de uso y dominio público.

b) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

c) Planos regulados por la Ordenanza Municipal sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y planos de fin de obra.

d) Cuantos documentos se señalan en las presentes normas en función de la obra a realizar.

Artículo 3.02.18.- Clasificación de las obras.

Las obras a regular son las siguientes:

1. Obras de edificación sobre solares.

2. Obras en edificios existentes:

a) Obras de acondicionamiento.

b) Obras de conservación.

c) Obras de reestructuración.

3. Obras de demolición de construcciones existentes.

a) Demolición simple.

b) Demolición por sustitución de la edificación.

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

4. Obras auxiliares y complementarias:

- a) Vaciado.
- b) Explanaciones.
- c) Cerramientos.
- d) Acondicionamiento de espacios no edificados.
- e) Apeos y andamios.
- f) Pequeñas construcciones en vía pública.

5. Obras provisionales:

- a) Sondeos y catas.
- b) Instalaciones de maquinaria de obra.
- c) Publicidad con carteleras.
- d) Vallado de obras y solares.
- e) Otras obras provisionales.

Artículo 3.02.19.- Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta).

1. Definición.

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo calificado como solar en el presente Plan General que además cumpla con las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación, o en su caso la ejecución simultánea de la urbanización secundaria, según establecen los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

2. Trámites previos a la solicitud de licencia.

Será preceptiva la solicitud del acta de replanteo (cuya obtención está regulada por la Ordenanza Municipal sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y planos de fin de obra), y que serán aportados junto con los restantes referenciados anteriormente en la solicitud de licencia.

3. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

En los casos en que la edificación se localice entre medianeras y con fachada a la vía pública, se presentará un plano de alzado del tramo o tramos de calle completos en los que se integrará el edificio, así como documentación gráfica suficiente para justificar la solución de proyecto elegida.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

Artículo 3.02.20.- Obras de edificación en edificios existentes.

1. Definición y clasificación.

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, tipificadas según la siguiente relación:

a) Obras de acondicionamiento.

Son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.

b) Obras de conservación.

Son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas.

Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

- - Obras de restauración.

Dirigidas a la restitución o reposición del edificio a las condiciones originales. Pueden incluir obras de derribo parciales o acondicionamiento.

La reposición de las condiciones originales podrá incluir, en su caso, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio.

- - Obras de mantenimiento.

Su finalidad es la regulada por la obligación de los propietarios de mantener sus inmuebles en buenas condiciones de ornato e higiene.

Incluye obras de revoco de fachadas, pintura exterior, limpieza de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones. etc.

- - Obras de consolidación.

Las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio.

c) Obras de reestructuración.

Todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de las anteriormente señaladas.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

2. Niveles de obras.

La definición de niveles de obra determina la intensidad de la actuación propuesta sobre el edificio existente.

- a) Nivel 1.- Incluye las obras que, afectando parcialmente al edificio, excluyen cualquier tipo de acción sobre elementos comunes tales como estructura, fachada, cubierta, instalaciones comunes y todos aquellos elementos escriturados como proindivisos o bienes mancomunados.
- b) Nivel 2.- Definido por las obras que afecten a servicios o instalaciones comunes del edificio. Este nivel se subdivide a su vez en otros dos dependiendo de si la obra supone o no un incremento de superficie edificada.
- Nivel 2a. Obras sin incremento de superficie edificada.
 - Nivel 2b. Obras con incremento de superficie edificada.

Del cruce de estos niveles de obra con los tipos anteriormente enunciados se define un cuadro de regulación de las posibles obras sobre edificios existentes:

Tipo de obra	Niveles de obra		
	1	2a	2b
Acondicionamiento	*		
Restauración		*	*
Conservación		*	
Mantenimiento		*	
Consolidación	*	*	
Reestructuración	*	*	

3. Tipos de obras en cada nivel.

La determinación de los distintos tipos de obra a clasificar en cada uno de los niveles de obra anteriormente definidos se realizará a través de una Ordenanza específica a redactar posteriormente a la aprobación del Plan General. En su defecto, la tipificación de obras será la siguiente:

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

a) Obras de Nivel 1.

- Blanqueo, revocados y pintura de medianerías, patios interiores y todos aquellos paramentos que no presenten fachada a vía pública.
- Pinturas y estucos de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Sustitución de elementos sanitarios en baños y cocinas.
- Sustitución de tabiques interiores, sin función estructural o portante.
- Sustitución de carpinterías en fachadas que no den a vía pública.
- Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en puntos anteriores determinada justificadamente por los servicios técnicos municipales.

b) Obras de Nivel 2.

- Colocación de andamios.
- Enfoscado o revestido de paramentos con fachada a vía pública.
- Sustitución de cubierta.
- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes.
- Repaso y sustitución de elementos comunes de instalación interior.
- Colocación y reparación de cornisas o elementos de fachada.
- Reforma en huecos de fachada.
- Sustitución de carpinterías en fachadas a vía pública.
- Relocalización de cajas de escaleras.
- Colocación y/o relocalización de ascensores.

4. Documentación complementaria a la solicitud de licencia de obra.

La documentación complementaria se define en función de los niveles de obras determinadas con anterioridad, entendiéndose que tiene el carácter de documentación máxima exigible, quedando su presentación pendiente de definición por los servicios técnicos municipales que justificadamente evaluarán la necesidad de redacción de los distintos documentos.

Esta exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

- En el momento de presentación del impreso de solicitud de licencia, a la vista de la clasificación del tipo de obra.
- Previo a la concesión de licencia y una vez entregados los documentos primeros, si una vez analizados éstos, se estimase técnicamente necesaria para la correcta evaluación de la obra.
- Durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si durante el transcurso de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de reclasificar el nivel de ésta o de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

a) Documentación complementaria en el Nivel 1:

- Como anexo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:500, donde se indique la localización del inmueble objeto de la solicitud.
- Certificación técnica de las características de la obra objeto de solicitud de licencia con especificación de los documentos indicados en el artículo 3.02.17.

b) Documentación complementaria en el Nivel 2:

- Como anexo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:500, donde se localice el inmueble objeto de la solicitud.

- - Documentación complementaria en el subnivel 2a:

- . Cédula urbanística vigente.
- . Descripción de los medios mecánicos a utilizar durante la ejecución de las obras.
- . Memoria del proyecto que incluya certificación técnica descriptiva de la patología del edificio con justificación de la alternativa de reposición, en su caso, elegida.

- - Documentación complementaria en el subnivel 2b:

- . Las exigibles en el Nivel 1.
- . Cuadro comparativo de superficies edificadas en el estado previo a la solicitud de licencia y del propuesto, con especificación de las condiciones exigidas en aplicación de la Ordenanza correspondiente.

En el supuesto de estar incluido el inmueble en un ámbito de gestión sujeto a reparto de cargas específicas, certificación que justifique el cumplimiento o compromiso formal de cumplimiento de las condiciones establecidas.

Artículo 3.02.21.- Obras de demolición de construcciones existentes.

1. Definición.

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes.

Se podrán distinguir dos tipos de obra:

a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente normativa, o derivada de un

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y Otras

expediente de ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina definidos en los artículos 3.05.14 al 3.05.16 de las presentes Normas.

b) Demolición con sustitución de edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta por las presentes normas del Plan General a protección que exija su mantenimiento. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

Como anexo a la documentación señalada en el artículo 3.02.17 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano actualizado, a escala mínima 1:500, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición.

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de los medios mecánicos a utilizar, de las medidas de seguridad que se tomarán para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

En el caso tipificado como demolición simple habrá de presentarse un compromiso expreso por parte de la propiedad de vallado del solar generado, siguiendo las determinaciones fijadas para el elemento de cierre por el artículo 3.02.20 de las presentes Normas. El vallado deberá producirse en un plazo máximo de una semana a partir de la finalización de la obra de demolición. Idéntica condición regirá en el supuesto de demolición por razones de ruina y en todos aquellos casos en que los proyectos de demolición y obra nueva no sean simultáneamente presentados para solicitud de las correspondientes licencias.

En el caso de que la licencia de demolición se refiera a edificios catalogados por este Plan General, o protegidos (calificados o inventariados) al amparo de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco nº 7/90 de 3 de julio (B.O.P.V. nº 157), deberá tramitarse inexcusablemente acompañada de la licencia de acondicionamiento, conservación o reestructuración. Si se tratare de bienes calificados o inventariados con arreglo a la citada Ley de Patrimonio Cultural Vasco (art. 36), no procederá su derribo sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral (y desafectación previa por parte del órgano competente del Gobierno Vasco).

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

3. Tramitaciones singulares.

a) Derribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, producida ésta, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de las medidas de seguridad adoptadas sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural vasco, si existiere peligro inminente (art. 36.6 de la Ley 7/1990) la autoridad competente para declarar el estado de ruina deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.

b) Apeos de fincas contiguas.

Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Artículo 3.02.22.- Obras auxiliares y complementarias.

1. Definiciones.

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación.

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

a) Vaciados.

Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes Normas.

b) Explanaciones.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.

c) Cerramientos.

- De fincas localizadas en suelo no urbanizable (fincas rústicas).

Obras destinadas al mantenimiento de las condiciones de uso previstas en el presente Plan a la vez que se indican los límites prediales y registrales.

El cerramiento deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica.

La utilización de materiales de fábrica no podrá sobrepasar los 0,90 m sobre la cota del terreno.

- De fincas urbanas (solares).

Obras destinadas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las fincas localizadas en suelo urbano.

En atención al grado de consolidación urbanística que presente la zona en el momento de la solicitud de la licencia se han diferenciado:

a) Zona urbana consolidada-

Las características de estos cerramientos se determinan en el epígrafe correspondiente a obras provisionales de vallado de zona urbana consolidada, Art. 3.02.23 de la presente Norma.

El solar puede quedarse sin vallar siempre que reúna condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiéndose ejecutar los movimientos de tierra necesarios, ya sean de relleno, desmante o ejecución de taludes, para garantizar la planicidad y evitar desniveles peligrosos entre las rasantes de la calle y de la parcela.

Los servicios técnicos municipales podrán exigir una de las soluciones descritas anteriormente, si las características de la propia parcela y/o su entorno urbano lo requiriesen.

b) Zona urbana no consolidada – Sectores de crecimiento de la ciudad

Las características de estos cerramientos se determinan en el epígrafe correspondiente a obras de vallado de zona urbana no consolidada, Art. 3.02.23, admitiéndose que el solar se quede sin vallar siempre que reúna las mismas condiciones que las exigidas para las zonas consolidadas.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

En ambas zonas, los cerramientos deberán ejecutarse por la alineación oficial marcada por el Plan General vigente, sin que se disponga de elementos bajo y sobre rasante que invadan la vía pública.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.

e) Apeos y andamios.

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.

La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva solo en aquellos casos en que se planteen de forma independiente a la obra principal, siempre que ésta se tipifique en cualquiera de los artículos precedentes y siempre que afecten a vía pública. La descripción de las características del proyecto exigirá certificación del técnico competente.

En estos casos, el paso de la vía pública deberá quedar expedito a lo largo de un paralelepípedo de dimensiones mínimas de 2 metros de altura y 1,20 metros de anchura, sobre el que no incidan elementos que provoquen agresión de cualquier tipo sobre los viandantes. En el suelo de este volumen no podrán existir zanjas, catas, pozos o cualquier otro elemento.

Los servicios técnicos municipales podrán introducir, dentro de su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen precisas para garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra y sin que extienda el correspondiente certificado garantizando el cumplimiento de condiciones de seguridad, que será presentado a los servicios municipales. El visado municipal de esta certificación será requisito previo para el comienzo de las obras.

f) Quioscos.

La colocación de quioscos o cualquier otro elemento similar que suponga ocupación temporal de vía pública, será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:

- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Ayuntamiento.
- La colocación del quiosco exigirá la solicitud de licencia previa presentación de la documentación que se relacione en el presente artículo.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

- Plano actualizado a escala mínima 1:500 que indique la colocación del quiosco.

- Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

- La utilización de materiales incombustibles.

- La ocupación en planta de la construcción será la que establezcan como máxima los servicios técnicos correspondientes. La regulación de estos elementos podrá realizarse mediante una ordenanza propia de quioscos en la que se tipifiquen módulos y materiales a emplear.

- Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de alimentos, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos que a estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

Artículo 3.02.23.- Obras provisionales.

1. Definición y clasificación.

Se incluyen las así tipificadas por los servicios técnicos municipales y en su defecto las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares.

Las características que sean exigibles para estas obras serán reguladas mediante Ordenanza municipal específica, debiéndose guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios técnicos municipales.

2. Características de las obras.

En aplicación directa del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cualquier elemento a instalar, tanto en suelo urbano y urbanizable como no urbanizable, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado. Los servicios técnicos municipales velarán por que cualquiera de los elementos regulados en el presente epígrafe no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje y, a tal efecto, podrán exigir de los solicitantes de estas licencias la presentación de documentación fotográfica de estado actual y composición con los elementos añadidos objeto de licencia, para poder evaluar si las características propuestas son las idóneas y en caso contrario proponer las medidas para su mejor adaptación al paisaje tanto real como urbano.

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

En caso de obras de vallado de solares y obras, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Zona urbana consolidada

Tendrán una altura mínima de 2 metros, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar, no autorizándose la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.

Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, tales como maderas, chapas metálicas, etc., bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberán diseñarse para que soporten un empuje de viento de 100 Km./h. con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.

Si la valla fuera a colocarse como protección de obra, deberá hacerse a una distancia máxima de 1,50 ml de la alineación oficial coincidente con la línea de fachada. Si se requiere una mayor anchura para la ubicación de elementos auxiliares, se dará cumplimiento a la Ordenanza reguladora de la señalización y balizamiento de las vías públicas por la realización de obras y trabajos.

En el caso de que la ocupación de la acera pública por la valla dé lugar a un paso peatonal inferior a 1,80 metros, el solicitante de la licencia deberá construir un suplemento provisional de acera de tal forma que garantice dicha anchura y sea de fácil desagüe. Habrán de colocarse convenientemente señales indicativas de la disminución de sección de calzada. En caso de que la acera disponga de una anchura inferior a 1,80 ml el suplemento podrá reducirse siempre que se garantice un paso igual o superior al de la propia acera.

Si no existe posibilidad de suplementar la acera debido a la estrechez de la calzada, la última solución aceptable será la colocación de una marca vial provisional de paso de peatones, pintada en color amarillo, con señalización vertical, también provisional, de paso de peatones.

La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco protegido (enrejado, vidrio, ...) que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales.

b) Zona urbana no consolidada – Sectores de crecimiento de la ciudad

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 5:	Licencias de Obras de Edificación y otras

El vallado podrá ejecutarse en las mismas condiciones que el exigido en la zona urbana consolidada, admitiéndose también los cerramientos de malla metálica, cumpliendo las siguientes condiciones:

Tendrá una altura mínima de 1,85 metros, ofreciendo un paramento continuo no autorizándose la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.

Se anclará al suelo, no admitiéndose bases móviles de hormigón o similares, debiendo diseñarse para que soporte un empuje de viento de 100 km/h, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad. Dichos anclajes deberán ser eliminados completamente de la vía pública al retirarse la valla, reponiendo adecuadamente el pavimento afectado por los mismos.

Las uniones de las mallas se realizarán mediante bridas o abrazaderas, no admitiéndose en ningún caso las uniones mediante alambre o similar.

No debe ser fácilmente escalable por los niños.

No tendrán aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 100 mm de diámetro.

Si la valla fuera a colocarse como protección de obra, deberá hacerse a una distancia máxima de 1,50 m de la alineación oficial coincidente con la línea de fachada. Si se requiere una mayor anchura para la ubicación de elementos auxiliares, se dará cumplimiento a la Ordenanza reguladora de la señalización y balizamiento de las vías públicas por la realización de obras y trabajos.

En el caso de que la ocupación de la acera pública por la valla dé lugar a un paso peatonal inferior a 1,80 metros, el solicitante de la licencia deberá construir un suplemento provisional de acera de tal forma que garantice dicha anchura y sea de fácil desagüe. Habrán de colocarse convenientemente señales indicativas de la disminución de sección de calzada. En caso de que la acera disponga de una anchura inferior a 1,80 m el suplemento podrá reducirse siempre que se garantice un paso igual o superior al de la propia acera.

Si no existe posibilidad de suplementar la acera debido a la estrechez de la calzada, la última solución aceptable será la colocación de una marca vial provisional de paso de peatones, pintada en color amarillo, con señalización vertical, también provisional, de paso de peatones.

3. Soluciones alternativas

En caso de que se planteasen soluciones alternativas a las reguladas en este artículo, deberá justificarse documentalmente, siendo preceptivo en dichos casos y con carácter previo a la concesión de la licencia, la emisión de un informe por parte de los servicios técnicos municipales.

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 6:	Licencias de Actividad y Obras de Industria y Actividades Clasificadas (Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco)

Apartado 6. Licencias de Actividad y Obras de Industrias y Actividades Clasificadas (Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco).

Artículo 3.02.24.- Disposiciones Generales.

1. La instalación de cualquier uso o actividad clasificada, distinto del residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:

- a) Primera ocupación del local o edificio.
- b) Cambio del uso existente, con independencia de la necesidad de modificación de las instalaciones existentes.

2. La licencia de actividad tendrá carácter simultáneo a la licencia de obras en el caso de que ésta sea necesaria y exigible.

En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de actividad tendrá el carácter de principal en tanto que única.

En ambos supuestos el otorgamiento de la licencia será único.

Artículo 3.02.25.- Procedimiento.

1. Presentación en el Departamento competente del Ayuntamiento en materia de Medio Ambiente de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación y que, en todo caso, tendrá el carácter de máxima exigible:

- a) Plano actualizado de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia, a escala mínima 1:1000.
- b) Cédula urbanística.
- c) Documentación (memoria y planos) descriptiva de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad sometida a licencia con referencia explícita al cumplimiento de:
 - Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente normativa para las categorías correspondientes.
 - En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades en categorías.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 6:	Licencias de Actividad y Obras de Industria y Actividades Clasificadas (Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco)

- Condiciones definidas en el Cuadro de Estándares Limitadores de la Actividad por Categorías, fijado en el Título V de las presentes Normas.
- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.
- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

2. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades clasificadas se tramitarán como sigue:

a) En el caso de que se requiera informe de medidas correctoras, el Departamento procederá a solicitarlo. Una vez emitido, procederá según los epígrafes b) o c) según sea el supuesto.

b) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Departamento competente en materia de Medio Ambiente, procederá a notificar al solicitante personalmente la denegación o concesión de la licencia de actividad, incluidas las medidas correctoras oportunas.

c) En el supuesto de necesitar licencia de obras, e informada favorablemente la solicitud por el Departamento competente en materia de Medio Ambiente, se procederá a comunicar, en su caso, al solicitante tal necesidad, con las medidas correctoras a que haya lugar, al objeto de que procedan a la solicitud de la correspondiente licencia de obras, a la vez que el expediente, en unión del informe favorable, pasará a los servicios técnicos pertinentes en la concesión de estas licencias.

Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones de los Apartados 1, 2 y 5 del Capítulo 2 del Título III de estas Normas, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de actividad y de obras, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

3. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho licencia de obras independiente de la de actividad, si el propietario declara expresamente la inexistencia de uso previsto o si se produce en referencia a un uso ya autorizado, que presenta condiciones que la hacen acreedor a la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 7:	Licencia de Apertura (actividades clasificadas según la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco) y de Primera Ocupación

Apartado 7. Licencia de Apertura (actividades clasificadas según la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco) y de Primera Ocupación.

Artículo 3.02.26.- Supuestos de aplicación y objeto.

1. Todas aquellas obras de edificación tanto de nueva planta como a realizar sobre construcciones existentes que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o instalación de parte o de la totalidad de un edificio exigirán, previa su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de apertura y primera ocupación.
2. Esta licencia comprobará la adecuación de la obra terminada a las condiciones establecidas en la licencia de actividad y obras a la vez que recogerá las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio.

Artículo 3.02.27.- Procedimiento.

1. La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios municipales correspondientes.

El impreso, en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras se acompañará de un plano actualizado de situación a escala 1:1000.

2. Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de la obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

Artículo 3.02.28.- Fiscalización y responsabilidades.

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 7:	Licencia de Apertura (actividades clasificadas según la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco) y de Primera Ocupación

2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerado infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al ocupante como a la empresa suministradora.

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II: TÍTULO III CAPÍTULO 2: Sección 1ª Apartado 8:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS Régimen General. Autorización para el ejercicio de Actividades recogidas en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco

Apartado 8. Autorización para el ejercicio de Actividades recogidas en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente en el País Vasco.

Artículo 3.02.29.- Solicitud y documentación.

Para la realización de cualquiera de las actividades recogidas en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, será necesaria la presentación en el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud junto con la documentación exigida en el indicado Decreto y la acreditación de la representación con que se actúa, en su caso.

Artículo 3.02.30.- Notificación a los vecinos inmediatos.

Estudiada dicha documentación, cumplido, en su caso, el requerimiento de subsanación de la falta de la documentación necesaria e informada la personal a los vecinos inmediatos al lugar donde las actividades se hayan de emplazar, con un plazo de 10 días para la formulación de alegaciones.

Artículo 3.02.31.- Medidas complementarias.

El Ayuntamiento, a la vista de los informes técnicos necesarios y de las alegaciones que, en su caso, se hayan realizado, impondrá las medidas complementarias exigibles para el ejercicio de las actividades de que se trate. Dichas medidas se incorporarán a la autorización de actividad exenta.

Artículo 3.02.32.- Autorización de actividad exenta.

La autorización de actividad exenta faculta para el ejercicio de la actividad de que se trate, sin perjuicio de que dicha actividad requiera de las licencias de obras y de primera ocupación.

Artículo 3.02.33.- Autorización de actividad exenta y licencia de obras.

En caso de ser necesaria la realización de obras, la autorización de actividad exenta y la licencia de obras se concederán en un único acto, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el párrafo 3 del artículo 3.02.25, referido a las actividades exentas.

Artículo 3.02.34.- Comunicación de la adecuación de las actividades.

Las personas titulares de la actividad deberán comunicar al Ayuntamiento la adecuación de sus instalaciones a la documentación presentada y a las medidas

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 8:	Autorización para el ejercicio de Actividades recogidas en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco

complementarias que, en su caso, se hubieran exigido, adjuntando a tal fin las certificaciones técnicas necesarias.

Artículo 3.02.35.- Comprobación municipal.

El Ayuntamiento efectuará las comprobaciones necesarias para acreditar la adecuación antedicha, lo que quedará reflejado en la correspondiente acta de comprobación. Si esta es favorable, se dará traslado del resultado de la misma a los interesados y, si no lo es, se actuará de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/98, de 27 de febrero, incoando los correspondientes expedientes de requerimiento, sancionador y/o de clausura de la actividad.

Artículo 3.02.36.- Transmisión de la autorización de actividad exenta.

1. La autorización de actividad exenta será transmisible, debiendo ser notificada su transmisión al Ayuntamiento en el plazo de quince días desde la misma, a efectos de proceder al cambio de titularidad. En cualquier caso y si se hubiera producido dicha transmisión sin la notificación correspondiente, quedarán ambos, transmitente y adquirente, sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el/la titular.

2. Para tramitar el cambio de titularidad se deberá presentar el documento de transmisión de la misma firmado por ambas partes, el/la transmitente y el/la adquirente, acompañado de copia del DNI o documentación equivalente de los mismos y/o, en su caso, la acreditación de la representación con que se actúa, así como declaración del nuevo titular de no haberse producido modificación de la actividad ni de las instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en la autorización de actividad exenta. Comprobada la legalidad de la transmisión y cumplido, en su caso, el requerimiento de subsanación de la falta de la documentación necesaria, se procederá a realizar el cambio de titularidad de la autorización.

3. Los Servicios Técnicos girarán visita de inspección con el objeto de comprobar la adecuación de las instalaciones a la autorización de actividad exenta.

4. En el caso de que resulte necesaria la aportación de documentación técnica, se le requerirá al/a la titular la presentación de la misma.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

Apartado 9.- Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

Artículo 3.02.37.- Objeto.

Es objeto de este apartado, regular el procedimiento de comunicación previa al ejercicio de las actividades que se relacionan en el Anexo.

A los efectos de la regulación contenida en el presente apartado, se entenderá por comunicación previa aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Municipal sus datos identificativos y demás documentación exigible para el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 3.02.39 de esta regulación.

Artículo 3.02.38.- Ámbito de aplicación.

El procedimiento que se regula en este apartado será de aplicación para el ejercicio de actividades de carácter inocuo incluidas en el Anexo.

Concretamente se incluyen las siguientes actuaciones:

1. Apertura de actividades.

Instalación, ampliación o modificación de las actividades incluidas en el Anexo de este apartado, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- a) Que el local se encuentre en las condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad.
- b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con las normas urbanísticas del Plan General.
- c) Que no funcionen en horario nocturno, entendiéndose como tal el comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas.
- d) Que no puedan considerarse como actividad clasificada incluida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, ni deba tramitarse según el procedimiento regulado en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por tratarse de actividades que no precisan de medidas correctoras por afecciones medioambientales.
- e) Que pertenezcan además a alguno de los tipos de actividades del Anexo.

2. Cambios de titularidad de la actividad.

Cambio de titularidad de la actividad autorizada por la licencia o comunicación previa anterior que no implique ampliación ni cambio de actividad.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

Artículo 3.02.39.- Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general, para todos los supuestos:

- a) La comunicación previa deberá efectuarse en modelo de impreso elaborado al efecto por el Ayuntamiento, debidamente cumplimentado y acompañado de toda la documentación exigible.
- b) En el caso de que el solicitante actúe mediante representante, deberá aportarse el documento acreditativo de la representación y la fotocopia del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del representado, según éste sea persona física o jurídica.

2. Con carácter especial para los siguientes supuestos:

2.1. Apertura de actividades.

En caso de las actividades que se relacionan en el Anexo, la comunicación previa, deberá ir acompañada, como mínimo, de los siguientes documentos:

a) Documento firmado por técnico competente que incluya al menos lo siguiente:

- Memoria descriptiva del local en la que consten las características constructivas y de distribución del mismo así como las instalaciones existentes (ventiladores, aire acondicionado, compresores, cámaras frigoríficas, etc.). Se describirá además de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos, que se ajustarán a la ordenanza municipal correspondiente.
- Justificación urbanística relativa a la adecuación de la nueva actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y ordenanza aplicable.
- Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el vigente Plan General de Ordenación Urbana, así como por las ordenanzas particulares que fuesen aplicables. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto para todas las dependencias del local, natural o forzada según proceda.
- Justificación del cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en los documentos básicos DB-SI y DB-SUA del Código Técnico de la Edificación en aquellos supuestos de cambio de uso que puedan afectar a las condiciones de seguridad definidas en el documento anterior y en todas las nuevas implantaciones de actividades.
- Planos acotados y a escala de emplazamiento (E:1:500), planta y sección (E:1:100) en los que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los medios de protección contra incendios previstos.
- Fotografías en color del establecimiento, debidamente fechadas (interior y exterior).

b) Copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios firmado con empresa mantenedora autorizada conforme a los artículos 13 y 19 del Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

2.2. Cambios de titularidad de la actividad.

En caso de cambios de titularidad de las actividades que se relacionan en el Anexo, la comunicación previa, deberá ir acompañada, como mínimo, de los siguientes documentos:

- a) Escrito de cesión de la titularidad de la actividad suscrito por el antiguo y nuevo titular.
- b) Declaración del nuevo titular en la que se señale que no ha habido modificación de la actividad ni de sus instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en la licencia o comunicación previa anterior.
- c) Copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios firmado con empresa mantenedora autorizada conforme a los artículos 13 y 19 del Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, a nombre del nuevo titular.
- d) Cuando la licencia de apertura que se pretende transmitir sea anterior a 1981, deberá presentarse documento firmado por técnico competente que en el que justifique el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en los documentos básicos DB-SI y DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.02.40.- Visado.

El documento firmado por técnico competente al que se refiere el artículo anterior deberá estar visado por su correspondiente Colegio Profesional de acuerdo con las previsiones de la normativa vigente en el momento de presentarse la comunicación previa.

Artículo 3.02.41.- Procedimiento.

La tramitación de las comunicaciones previas deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. El titular o promotor de la actividad efectuará la comunicación previa en modelo de impreso elaborado al efecto por el Ayuntamiento, debidamente cumplimentado y acompañado de toda la documentación exigida en el artículo 3.02.39.
2. Los Servicios Municipales, recibida la comunicación y la documentación que le acompañe, las examinarán a fin de comprobar las siguientes circunstancias:
 - a) Que la documentación se ha presentado de modo completo.
 - b) Que la actividad que se pretende desarrollar, es de las sujetas al procedimiento de comunicación previa.
3. Si del resultado del examen anterior, se comprobara que la comunicación previa no reúne los requisitos del artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

Administrativo Común, ni va acompañada de toda la documentación exigida en el artículo 3.02.39, el Ayuntamiento en el mismo acto le comunicará al titular o promotor que se abstenga de iniciar la actividad y le requerirá para que proceda a su subsanación en un plazo no superior a diez días.

4. Si tras el examen de la documentación se comprobara que la actividad a desarrollar no está incluida en el ámbito de aplicación de este apartado, el Ayuntamiento en el mismo acto comunicará al titular o promotor que se abstenga de iniciar la actividad y le requerirá para que solicite la pertinente licencia o autorización conforme al procedimiento correspondiente.

5. Cuando la actividad no sea conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento en el mismo acto comunicará al titular o promotor dicha circunstancia, así como que se abstenga de iniciar la actividad, pudiendo ordenar asimismo el cese de la actividad en el caso de que ésta ya se hubiere iniciado, todo ello sin perjuicio de las potestades que en general corresponden a la Administración Municipal en lo relativo a la comprobación e inspección de actividades.

6. Cuando la comunicación previa se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de la presente apartado, desde su presentación podrá ejercerse la actividad de que se trate.

Artículo 3.02.42.- Efectos de la comunicación previa.

No surtirán efecto las comunicaciones previas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

La comunicación previa no otorga cobertura al ejercicio de actividades no comprendidas dentro de su ámbito de aplicación.

En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

La comunicación previa se presentará en el Ayuntamiento una vez acabadas las obras e instalaciones, las cuales deberán estar amparadas en la licencia urbanística correspondiente.

Las comunicaciones previas acompañadas de la documentación completa permitirán el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas la Administración Municipal.

Las comunicaciones previas de cambio de titularidad de la actividad deberán ir firmadas por el antiguo y nuevo titular, sin lo cual ambos quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas del ejercicio de dicha actividad.

Los titulares de las actividades deben ajustarse a las condiciones indicadas en la comunicación y garantizar que los establecimientos y las instalaciones reúnen las

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad y otras exigidas por las ordenanzas municipales, los planes urbanísticos y sectoriales y el ordenamiento jurídico, estatal o autonómico, que les sea de aplicación.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración Municipal de la comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 3.02.43.- Consulta previa.

Con carácter previo al inicio del procedimiento contemplado en el artículo 3.02.41 y en la solicitud correspondiente, el interesado puede pedir la comprobación relativa a la inclusión de la actividad proyectada, o de la modificación, ampliación o reforma de la misma, en el Anexo de la presente regulación.

Artículo 3.02.44.- Régimen de control e inspección municipal.

El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales copia de la comunicación previa registrada, facilitando el acceso a la actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 217 y 218 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 3.02.45.- Cese de la actividad.

El ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actividad cuando no se ajuste a lo requerido.

Artículo 3.02.46.- Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las actividades puestas en conocimiento de la Administración municipal mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo dispuesto por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

ANEXO

LISTADO DE ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Las actividades incluidas en este anexo deberán cumplir todas las condiciones especificadas en el grupo en el que se encuadren para que se consideren actividades sujetas a comunicación previa.

OFICINAS, AGENCIAS DE VIAJE, AGENCIAS INMOBILIARIAS Y DE SEGUROS

- Superficie útil < 500 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³

DESPACHOS PROFESIONALES ASIMILABLES A OFICINAS

- Sin equipamiento electromecánico, o, con equipamiento electromecánico cuyas características no justifiquen su clasificación como actividad exenta
- Superficie útil < 500 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³

COMERCIO EN GENERAL

- Superficie útil < 300 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con almacenamiento de productos peligrosos y/o inflamables < 40 Kg
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³
- Excepto comercio de animales vivos

COMERCIOS DE ALIMENTACIÓN SIN MANIPULACIÓN

- Superficie útil < 150 m²
- Carga de fuego < 200 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con almacenamiento frigorífico para un Volumen < 15 m³
- Inexistencia de Sala de Compresores

Algunos ejemplos de estas actividades son ultramarinos, fruterías, panaderías (sólo venta), charcuterías, productos envasados, tiendas de golosinas, etc.

ALMACENES

NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO	
TOMO II:	
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 1ª	Régimen General.
Apartado 9:	Comunicación previa para el ejercicio de actividades que no tienen la condición de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el Anexo.

- Superficie útil < 100 m²
- Carga de fuego < 200 Mcal/m²
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas

Están excluidos los almacenes de productos químicos, fitosanitarios, pinturas, explosivos de artificio, caucho, plástico, combustibles sólidos, líquidos o gaseosos y/o productos peligrosos.

PELUQUERÍAS Y SALONES DE BELLEZA

- Superficie útil < 300 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con almacenamiento de productos peligrosos y/o inflamables < 40 Kg.
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³
- Carezcan de cualquier tipo de tratamiento láser o con luz pulsada, piercing, solarium, micropigmentación y tatuaje

SALAS DE MASAJE Y/O REHABILITACIÓN MANUAL (FISIOTERAPEUTAS)

- Superficie útil < 100 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con almacenamiento de productos peligrosos y/o inflamables < 40 Kg.
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³

DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

Combustibles líquidos y/o gaseosos privados hasta 999 l de almacenamiento.

FOTO-COPISTERÍAS

- Superficie útil < 100 m²
- Carga de fuego < 100 Mcal/m²
- Horario: de 08:00 a 22:00 horas
- Con almacenamiento de productos peligrosos y/o inflamables < 40 Kg.
- Con instalación de climatización para un volumen < 500 m³

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 2:	LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS
Sección 2ª	Regímenes Especiales.

Sección 2ª: Regímenes Especiales.

Artículo 3.02.47.- Disposiciones Generales.

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público así lo exigieran, los actos de edificación y uso del suelo promovidos por órganos de administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán sujetos a licencia si así se requiere por la legislación aplicable, según se establece en el artículo 244 de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992. (B.O.E. número 156)

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo no urbanizable que puedan acogerse al régimen establecido en el artículo 20.2 de la Ley 6/1998 y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos según se regula en los artículos 4.06.04 y 4.06.05 de las presentes Normas Urbanísticas.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III CAPÍTULO 2: Sección 3ª	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias, autorizaciones y comunicaciones previas,

Sección 3ª: Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias, autorizaciones y comunicaciones previas.

Artículo 3.02.48.- Concesión.

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
2. Las licencias relativas a las condiciones de obra o actividad tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.
3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.
4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo que en la propia autorización o en acto posterior se señale o permita. Cuando se permitiere la representación, el que la ejerciere deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

Artículo 3.02.49.- Suspensión y Revocación.

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuvieren subordinadas.
2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevengan otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación.
3. El Ayuntamiento podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales, según lo que se establece en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

Artículo 3.02.50.- Anulación.

Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

Artículo 3.02.51.- Caducidad y Prórrogas.

1. Las licencias de obra se declararán caducadas:

a) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un periodo igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia en expediente en el que se garantizará la audiencia del o los afectados.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial a petición del solicitante previa su justificación, y por una sola vez.

b) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

2. Las licencias de actividad clasificada se declararán caducadas, previa audiencia del interesado/a, por la no solicitud de la licencia de obras, en su caso, o de la licencia de apertura, en el plazo de un año desde la notificación de la concesión de dicha licencia de actividad, salvo que sea por causa no imputable a su titular.

3. Las licencias de apertura de actividad clasificada se declararán caducadas, previa audiencia del interesado/a, por el no ejercicio continuado de la actividad durante el plazo de un año, salvo que existan obras, en cuyo caso se estará a lo establecido en los párrafos anteriores, o causa de fuerza mayor.

Esta caducidad llevará implícita la de la licencia de actividad

4. Las autorizaciones de actividades exentas (recogidas en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo) se declararán caducadas y sin efecto, previa audiencia del interesado/a, por el no ejercicio continuado de la actividad durante un plazo de seis meses, salvo que existan obras o causa de fuerza mayor.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III CAPÍTULO 2: Sección 3ª	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES PREVIAS Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias, autorizaciones y comunicaciones previas,

5. El derecho al ejercicio de la actividad reconocido mediante la comunicación previa, se declarará caducado por causa imputable al titular, previa audiencia al mismo, en los siguientes casos:

- a) Cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado la actividad.
- b) Por el cese efectivo de la actividad durante un período continuado de seis meses.

Artículo 3.02.52.- Modificación.

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar previo al volante final de obra un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el artículo 3.02.17 de las presentes Normas de tramitación de licencias.

Artículo 3.02.53.- Transmisión.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión.

El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Esta comunicación deberá realizarse con una antelación de cinco días previos al comienzo de las obras.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 3:	ÓRDENES DE EJECUCIÓN

**CAPÍTULO 3:
ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

CAPÍTULO 3: ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 3.03.01.- Disposiciones Generales.

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento del presente Plan General y su desarrollo, se establece:

- a)** Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público según se definen en las presentes Normas.
- b)** El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- c)** El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 -B.O.E. número 285-).

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 4:	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

**CAPÍTULO 4:
FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 4:	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN
Apartado 1:	Plazos de Edificación y Enajenación Forzosa de Propiedades

CAPÍTULO 4: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Apartado 1. Plazos de Edificación y Enajenación Forzosa de Propiedades.

Artículo 3.04.01.- Disposiciones Generales.

El propietario del suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan:

- En suelo urbano el plazo será de dos años desde que la parcela merezca la calificación de solar según se define en las presentes normas.
- En suelo urbanizable el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del polígono.

Artículo 3.04.02.- Ámbitos de aplicación.

1. Se incluirán en el Registro Municipal de Solares todos aquellos terrenos y edificaciones incursos en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo previa audiencia del interesado o interesados.

2.- Las edificaciones ruinosas e inadecuadas se incluirán también en el Registro Municipal de Solares.

A tal efecto, las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el mencionado Registro Municipal de Solares, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración declarará la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.

Asimismo, el apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

La declaración de edificación ruinoso o inadecuado y el consiguiente acuerdo de inclusión en el "Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar" se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida por la secretaría del Excmo. Ayuntamiento. Asimismo, se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

3. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 4:	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN
Apartado 1:	Plazos de Edificación y Enajenación Forzosa de Propiedades

Artículo 3.04.03.- Registro Municipal de Solares .

1. La inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro así como el procedimiento a seguir, será el establecido por la Ley del Suelo de 1992 en su artículo 232, el Reglamento de Edificación Forzosa (Decreto 635/1964 de 5 de marzo -B.O.E. núm. 73- en su parte en vigor) y/o demás disposiciones que puedan complementar o suplir a las referidas.

CAPÍTULO 5:
DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 1:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

CAPÍTULO 5: DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.

Sección 1ª: Mantenimiento y Conservación.

Apartado 1 Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 3.05.01.- Obligación de conservar.

En aplicación del artículo 245 de la Ley del Suelo de 1992, del artículo 10 de su Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 3.05.02.- Contenido general del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 2ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será a cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 1:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 3.05.03.- Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.

1. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable), no debiendo apartarse del fin previsto por el Plan General, deberán conservarse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como la del correcto vallado de las fincas para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

a) Mantenimiento de la seguridad.

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.

Podrán definirse por el Ayuntamiento, mediante ordenanza particular, condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje urbano en donde hayan de integrarse, definiendo la estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes.

Las vallas deberán prever un hueco practicable enrejado que permita el control periódico de las condiciones de salubridad, así como una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Una llave de tal puerta deberá permanecer a disposición de los servicios municipales, que harán uso de ella en caso de urgencia o inspección.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias, las fumigaciones en apoyo de la acción anterior, el control de animales y el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

c) Mantenimiento del ornato público.

Consistente no solo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que pueda tomar aquéllas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 1:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aladañas al solar.

Artículo 3.05.04.- Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.

a) Mantenimiento de la seguridad.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.

Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento de los servicios técnicos municipales, que procederán de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto se procederá por la propiedad a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 1:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 3.05.05.- Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.

1. Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento de espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.
2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo y aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al municipio vayan dirigidos a la localización de equipamientos y servicios colectivos.
3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan General o por haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora que haya de asumirlo, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por los servicios técnicos municipales en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

Artículo 3.05.06.- Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.
2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, aplicándose su normativa específica que en el caso de los calificados o inventariados al abrigo de la legislación de patrimonio cultural vasco seguirán las disposiciones contenidas en la legislación citada.
3. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio, implica la prohibición de instalación en él de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regular el Ayuntamiento.
4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 1:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquéllos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Apartado 2. Contribución de Inquilinos y Ayuntamiento.

Artículo 3.05.07.- Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los artículos 3.05.01 al 3.05.06 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

Artículo 3.05.08.- Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general

Artículo 3.05.09.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y particularmente, de los artículos 19, 22 y disposiciones transitorias 2ª y 3ª de la Ley 29/94 de 24 de noviembre de 1994 de Arrendamientos Urbanos.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 3:	Infracciones y Procedimiento

Apartado 3. Infracciones y Procedimiento.

Artículo 3.05.10.- Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 3.05.01 al 3.05.06 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los artículos 3.05.03 al 3.05.06 dará lugar a la ejecución subsidiaria de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.05.01 de estas Normas.

Artículo 3.05.11.- Régimen particular de los solares.

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que a solicitud del propietario se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios. Éstos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. El Ayuntamiento, a propuesta de los servicios técnicos, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la

TÍTULO III	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
CAPÍTULO 5:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA
Sección 1ª:	Mantenimiento y Conservación
Apartado 3:	Infracciones y Procedimiento

obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente.

El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional, ajustándose a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

Artículo 3.05.12.- Deber de conservación y ruina económica.

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio.

TOMO II:	NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO III CAPÍTULO 5: Sección 2ª:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA Declaración y Valoración Ruinas

Sección 2ª: Declaración y Valoración Ruinas.

Artículo 3.05.13.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (B.O.E. números 144 y 145), aplicados con los siguientes criterios y condiciones:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo 3.05.14.- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual.

1. Se considerarán obras de reparación las que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tengan por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

- a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.
- b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiere.
- c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.
- d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

4. Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de costes unitarios corregidos según características de la edificación, suministrados y actualizados periódicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

5. La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo "X" el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10), ni superior a trescientos (300). Los valores consiguientes podrán leerse directamente en el gráfico siguiente:

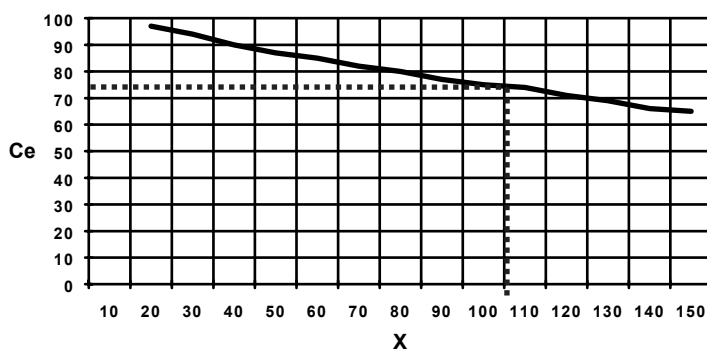


GRÁFICO DEPRECIACIÓN ENVEJECIMIENTO

6. A los efectos de la valoración de edificios catalogados conforme los calificados y/o inventariados con arreglo a lo previsto en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco o los que puedan llegar a alcanzar esta declaración, y los incluidos en ordenanzas de Protección por este Plan General, se tendrá en cuenta el valor específico de aquellos elementos que justificaron su catalogación y que estén protegidos por alguno de los antedichos sistemas, todo ello en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Sobre los inmuebles catalogados por cualquiera de los sistemas declarados en situación de ruina económica, se tomarán las medidas oportunas para garantizar su seguridad y el mantenimiento de las partes o elementos aislados que justificaron su catalogación, procediendo al derribo de las partes no catalogadas.

Artículo 3.05.15.- Agotamiento generalizado de sus elementos estructurales

A tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los elementos estructurales son los que cumplen una misión portante y resistente atribuida por el cálculo estructural.

2. Para la obtención del umbral establecido (agotamiento generalizado) se procederá como sigue:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales determinando su significado porcentual en relación con el conjunto de los elementos estructurales o fundamentales.

Al efecto de la determinación porcentual, cada elemento estructural vendrá representado por la superficie de forjados directamente sustentada. En concreto, los pilares se medirán por la superficie de forjado inmediatamente superior a la sustentada por ellos.

b) Asimismo, se fijará para cada uno de ellos en forma porcentual la parte que debe ser reconstruida.

c) Se determinará la extensión de los elementos estructurales a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes referentes a cada uno de los elementos estructurales referidos en los apartados anteriores a) y b).

3. Para que pueda producirse la declaración de ruina será preceptivo que los elementos afectados tengan la consideración de estructurales y que los elementos deteriorados lo sean de manera tan irreversible que exijan su reposición.

Artículo 3.05.16.- Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición.

1. La manifestación explícita del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística. Este supuesto se describe en el artículo 4.07.01 de estas Normas.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 3.05.17.- Deficiencias de carácter higiénico.

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 3.05.18.- Deficiencias de carácter ornamental.

En la estimación de los costes de reparación de un inmueble catalogado o declarado monumento histórico-artístico, quedarán excluidos los de reparación de elementos de carácter ornamental y los debidos a obras de adecentamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite del deber de conservación, tal y como se define en la Sección 1 de este Capítulo.

Artículo 3.05.19.- Ruina parcial.

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o solo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente pueda separarse en dos o más cuerpos el edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.
2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio, el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

Artículo 3.05.20.- Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se estará a lo dispuesto en el artículo 3.02.21-3.
 - b) Declaración de ruina de solo parte del edificio en las condiciones del artículo 3.05.19, ordenando su demolición.
 - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución determinará.
2. La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.

Artículo 3.05.21.- Ruina inminente.

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.
2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

Artículo 3.05.22.- Obligación de demoler.

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio supone para el propietario la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio incluidas en una Ordenanza de Conservación, por estar el mismo incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos por el Plan General, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante. En cualquier caso, la conservación de fachada es siempre obligatoria.
3. La declaración de ruina recaída sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o sobre un edificio calificado o inventariado con arreglo a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco no producirá la obligación de demoler en ningún caso.

