

ORDENANZA DE NORMAS PROCEDIMENTALES Y RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE SOPELANA

1. NORMAS PROCEDIMENTALES Y RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. OBJETO

Constituye el objeto de las presentes Normas regular el procedimiento de intervención de los órganos del Ayuntamiento de Sopelana en toda actividad desarrollada en el término municipal que:

1. Produzca la alteración física del subsuelo, suelo o edificaciones por efecto de la realización de obras, sean o no edificatorias.
2. Implice primera utilización de edificaciones con destino a alojamiento, apertura de establecimientos en los mismos con destino a uso industrial, comercial o de servicios o puesta en funcionamiento de instalaciones.
3. Implice modificación de las de las condiciones de uso o actividad establecidas en su momento.

1.1.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL

La intervención municipal en las actividades objeto de las presentes normas comprende:

- a) La sujeción de las mismas a la previa obtención de licencia municipal y al cumplimiento de las condiciones que en la misma se establezcan.
- b) El ejercicio de la función municipal de policía mediante la inspección en el tiempo del desarrollo de las referidas actividades y de la utilización de su resultado.
- c) Las órdenes individuales, constitutivas de mandato para la ejecución de un acto, la prohibición del mismo o el cese de una determinada actividad.

1.1.3. SUJECIÓN A LICENCIA

1. La ejecución de obras, sean o no edificatorias, queda sujeta a la obtención de licencia municipal previa de obras.
2. La intervención municipal sobre la ejecución de obras alcanza a las promovidas tanto por personas físicas y jurídicas privadas, como por el Estado, la Comunidad

Autónoma y demás personas y órganos de naturaleza pública.

1.1.4. OBRAS NO EDIFICATORIAS

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran obras no edificatorias:

- a) Las obras de parcelación urbanística.
- b) Los movimientos de tierras, tales como, desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que los mismos vengan incluidos como obras a ejecutar en virtud de Proyecto de Urbanización o Edificación objeto de intervención municipal.
- c) Las obras de urbanización, incluidas las de primera instalación, mejora, reforma o ampliación de instalaciones y servicios urbanísticos, salvo que se dirijan a la ejecución integral del conjunto de determinaciones previstas en instrumento de planeamiento o Proyecto de Obras de Urbanización definitivamente aprobado que haya sido objeto de intervención municipal.
- d) Las obras de instalación de servicios públicos.
- e) El cerramiento de fincas.
- f) Las obras para la instalación de acampamientos turísticos.
- g) La ejecución de vertederos de residuos.
- h) Las obras de captación de aguas subterráneas y sondeos geotécnicos.
- i) La colocación de vertederos de residuos.
- j) La corta o plantación de árboles enclavados en el ámbito del término municipal.

1.1.5. OBRAS EDIFICATORIAS

Se requiere así mismo, la obtención de previa licencia municipal para la ejecución de obras edificatorias incluyéndose, entre las mismas:

- a) Las obras de nueva planta de toda clase de edificaciones e instalaciones, por encima o por debajo del nivel del suelo, sean o no desmontables.
- b) Las obras de ampliación, levante, reconstrucción, restauración, consolidación, conservación, higienización, ornato o disposición interior de los edificios o instalaciones, así como las obras de modificación o reforma en los mismos que afecta a su estructura, fachada, cubierta y demás parámetros exteriores.
- c) Las obras de carácter provisional de edificaciones o instalaciones en suelo público o privado, sean o no desmontables.
- d) Las edificaciones o instalaciones con destino a la explotación agrícola, ganadera o

forestal.

- e) Las obras de construcción de autopistas, autovías o carreteras y sus instalaciones de servicio anejas.
- f) Las obras de infraestructuras para el transporte ferroviario y por cable, aéreo, marítimo y fluvial.
- g) La demolición de edificios o instalaciones no derivadas de expediente administrativo de declaración de ruina.

1.1.6. PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

1. Una vez concluida la ejecución de las obras señaladas en los dos artículos anteriores, la primera utilización de los edificios, a que las mismas dan lugar o al funcionamiento de las instalaciones obtenidas, habrá de producirse al amparo de la Licencia Municipal, sin perjuicio de la tramitación paralela o previa del expediente de licencia de apertura cuando proceda.
2. La Licencia Municipal de Utilización tiene por objeto verificar que los alojamientos, establecimientos e instalaciones obtenidas se adecuan a la licencia de obras bajo cuyo amparo se han producido y reúnen las condiciones exigidas para su utilización o funcionamiento.

1.1.7. INSPECCIÓN MUNICIPAL

1. El desarrollo de las obras y actividades sujeta a licencia y el mantenimiento de las exigencias establecidas para la utilización de los alojamientos, establecimientos e instalaciones, será objeto de la inspección municipal.
2. Con independencia de la imposición de las pertinentes sanciones administrativas, la inspección municipal en el tiempo del desarrollo de las obras y utilización de su resultado, podrá determinar el dictado de órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución, prohibición o cese de actividades.

1.2. GARANTIAS PERSONALES DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN

1.2.1. DESTINATARIOS DE LAS LICENCIAS

1. Los destinatarios de las licencias u órdenes de ejecución o prohibición, habrán de ser personas físicas o jurídicas concretas e individuales.

2. Los efectos derivados de la concesión de las licencias no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

1.2.2. LEGITIMIDAD

1. Salvo que mediante disposición expresa se exija la concurrencia de otros requisitos personales, toda persona física o jurídica con capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, goza de legitimidad para solicitar y obtener la licencia municipal necesaria para la realización de los actos objeto de las presentes Normas.
2. No obstante, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior, se requerirá del peticionario de la licencia la acreditación del dominio o titularidad del derecho que legitime el acto objeto de intervención, cuando dicho extremo ofrezca duda razonable o pueda afectar a bienes de dominio público y demás derechos reales administrativos.

1.2.3. ASISTENCIA TÉCNICA

En los actos cuya autorización requiera la presentación de Proyecto Técnico, el peticionario de licencia habrá de acreditar la asistencia de facultativo legalmente habilitado para responsabilizarse de su ejecución.

1.2.4. TITULAR DE LA LICENCIA

- a) Se considerará titular de la licencia a quien, por sí ó representado por otra persona, la hubiera solicitado.
- b) Cuando no coincidan en una misma persona la propiedad de los terrenos y la titularidad de la licencia, éste se considerará como promotor de las obras a efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas. En todo caso, los terrenos quedarán sujetos con carácter real a las obligaciones derivadas del Planeamiento y de la licencia urbanística, incluidas las obligaciones derivadas de las infracciones urbanísticas del titular de la licencia.

- c) El titular de la licencia podrá ejecutar el derecho sometido al control municipal y será responsable de que tal ejercicio se adecue a las condiciones establecidas en las mismas, así como al pago de las tasas establecidas en la Ordenanza Fiscal correspondiente, sin perjuicio de proceder en vía de apremio sobre los terrenos objeto de la licencia o de los edificios y construcciones resultantes.

1.2.5. TRANSMISIÓN DE LA LICENCIA

- a) Las licencias urbanísticas serán transmisibles, excepto en los casos en que por su finalidad, por la naturaleza de la actividad o por la naturaleza de los bienes sobre la que la misma se proyecta, tenga la consideración de personalísima, lo que se hará constar expresamente en el acuerdo de concesión.
- b) La transmisión de licencias urbanísticas deberá ser puesta en conocimiento de la Administración, en escrito firmado por el titular originario y el adquirente y en el que se hará constar los datos fundamentales de identificación de la licencia de que se trate. El Ayuntamiento practicará en ese momento la información precisa previa inspección.
- c) No producirá efecto alguno ante la Administración cualquier transmisión de licencia que pueda realizarse, sin la comunicación previa al Ayuntamiento en la forma establecida en el apartado anterior.

En el caso de que se produzca alguna transmisión sin el cumplimiento de dicho trámite, quedarán solidariamente sujetos a las responsabilidades derivadas de la licencia, tanto el transmitente como el adquirente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior es igualmente aplicable a los casos en que el titular de la licencia enajene, parcial o totalmente, el producto de la misma sin realizar la comunicación al Ayuntamiento en la forma establecida en el apartado b) anterior.

En las transmisiones de licencias sin la correlativa transmisión de terrenos o edificaciones y construcciones se estará al régimen señalado para la solicitud por persona distinta del propietario. En todos los supuestos habrá de requerirse la expresa autorización del propietario.

Además de lo dispuesto en los párrafos anteriores, para poder autorizarse la transmisiones (traspaso o cambio de nombre) de licencias de actividades exentas o clasificadas será necesaria la presentación de la fotocopia del alta en el Impuesto sobre actividades económicas, y además, para el caso de las actividades clasificadas deberá presentarse un Certificado de técnico competente (Decorador, Técnico de grado medio o superior) , visado

por el Colegio profesional correspondiente, que acredite que la actividad y el establecimiento se adecua a la licencia concedida en su momento, tanto en lo relativo a las obras como en cuanto a las medidas correctoras impuestas.

1.2.6. EFECTOS DE LAS LICENCIAS

- a) El otorgamiento de las licencias por resolución expresa o por el mero hecho de transcurrir los plazos señalados en cada caso para su concesión, y producirá los siguientes efectos:
1. Autorización para el ejercicio del derecho a que se refiera la solicitud.
 2. Aprobación del Proyecto de obras o instalaciones presentado y en su caso del complementario de Urbanización.
 3. Obligación para el titular de cumplir las condiciones previas o simultáneas, a que se someta la autorización, y al abono de las tasas y derechos que correspondan.
 4. Afectación de los terrenos con carácter real al pago de las obras de urbanización y cuantas otras obligaciones se deriven o concreten en la licencia. Quedan asimismo sujetos al pago del aprovechamiento urbanístico que exceda del correspondiente a su propietario.
 5. En ningún caso podrán admitirse por silencio administrativo licencias de obras que fueran disconformes con el Planeamiento Urbanístico.
- b) El ejercicio del derecho que se autoriza con la licencia deberá ajustarse a los términos de la misma y de los proyectos presentados y aprobados por el Ayuntamiento. El cumplimiento de tal obligación no supone únicamente el deber de ajustarse al condicionado de licencia y proyecto sino también el de ejecutar íntegramente las determinaciones de ambos y en particular las de obras de Urbanización complementaria cuando proceda. El incumplimiento de dichas obligaciones impedirá que las obras puedan considerarse legalmente terminadas, aún cuando exista Certificado de Fin de Obras, y acarreará la declaración de caducidad de la licencia por parte del Ayuntamiento, quien podrá, por otra parte, acudir a la ejecución forzosa de la parte de obra no realizada.
- c) Las condiciones se interpretarán en sus propios términos y no se podrá dar inicio a la actividad amparada por la licencia hasta que no se hubiera cumplido las previas.

1.2.7. MODIFICACIONES

1. No podrá realizarse ninguna modificación de los proyectos aprobados ni del condicionamiento de la licencia sin la previa autorización municipal.
2. La autorización de las modificaciones a que se refiere el párrafo anterior seguirá los mismos trámites que la concesión de la licencia, y la solicitud del interesado deberá ir acompañada de documentación acorde con el fin que se pretenda, debiendo señalarse expresamente en los planos, aquellos del proyecto originario que se pretenden sustituir.

1.2.8. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Transcurrido el plazo concedido para la edificación sin que ésta se llevara a cabo se extingue el derecho a edificar, mediante declaración formal de caducidad de la licencia y extinción del derecho a edificar. Las licencias caducarán:

1. Por el incumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas.
2. Cuando, aunque no se impusieron condiciones expresas, se incumplieran los fundamentos de derecho y hechos que determinaron la concesión de la licencia y sin cuya concurrencia no hubiera podido otorgarse. Siempre tendrá tal efecto el incumplimiento de los proyectos que se hubieran presentado.
3. Por el incumplimiento de los plazos señalados en esta Normativa para cada tipo de licencia o por el propio acuerdo concesionario, para la iniciación o finalización de la actividad autorizada o por la interrupción de la misma durante un periodo de tiempo igual al fijado para su comienzo. Para los casos en que ni las Normas específicas de cada clase de licencia ni el propio acuerdo concesionario hubieran determinado los plazos a que se refiere el párrafo anterior, se establecen con carácter general, los siguientes: Para el inicio de obras seis meses, que se contarán a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión o del acta de replanteo cuando esta fuera necesaria. Para la terminación 24 meses, contados a partir de las mismas fechas. Cuando se trate de licencias adquiridas por silencio el inicio de las obras se computará desde el día siguiente a aquel en el que se entienda producido el referido silencio.

1.2.9. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD Y PRÓRROGA DEL PLAZO

La caducidad habrá de ser expresamente declarada por el Ayuntamiento en todos los supuestos. La declaración de caducidad será adoptada por el órgano que concedió la licencia

mediante el siguiente procedimiento:

- Informe técnico sobre el transcurso de los plazos y las causas del mismo, proponiendo motivadamente, en su caso, la prórroga del plazo o la declaración de caducidad. En este caso se requerirá además informe jurídico sobre la procedencia de la medida y las resoluciones complementarias que la declaración de la caducidad pudiera conllevar.
- Audiencia del interesado por plazo no inferior a quince días para que a la vista de los anteriores documentos y actuaciones alegue lo que estime pertinente y solicite, si así les conviene, ampliación del plazo.
- Propuesta de resolución en la que habrá de motivarse la oportunidad de la declaración de la caducidad.

Habrà de quedar fehacientemente constancia en el expediente de la fecha del inicio del expediente de caducidad. Transcurridos tres meses a contar de dicha fecha se entenderà caducado el procedimiento y se archivaràn las actuaciones practicadas, debiéndose notificar al titular de la licencia y demás interesados.

Si el procedimiento se inició a instancia de parte interesada, el transcurso de los tres meses desde la solicitud determinará por si solo la desestimación de la solicitud.

Podrá el titular de la licencia caducada o el propietario, solicitar nueva licencia para las obras pendientes de ejecutar, con entera sujeción al régimen de licencias.

Mientras no haya declaración formal de caducidad podrá el titular efectuar las obras amparadas en la licencia. Deberá cesar en la edificación y construcción cuando se le haya notificado la declaración. Las obras o actividades realizadas al amparo de licencias cuya caducidad hubiera sido declarada, tendrán, a todos los efectos, la consideración de obras sin licencia.

PRÓRROGA DEL PLAZO DE EDIFICACIÓN

A solicitud del interesado y por causas debidamente justificadas, podrá el Ayuntamiento prorrogar los plazos establecidos para la caducidad de las licencias.

REVOCACIÓN DE LAS LICENCIAS

El Ayuntamiento podrá revocar las licencias cuando desaparecieran las circunstancias y supuestos que motivaron su concesión o cuando sobrevinieran otras que de haber concurrido en el momento del otorgamiento, hubieran impedido este.

1.2.10. INTERESADOS, AUDIENCIA EN EL EXPEDIENTE

Toda persona física o jurídica que invoque interés legítimo afectable por el acto objeto de intervención municipal, podrá comparecer en el expediente, mientras no haya recaído

resolución definitiva, para ser informado del estado de su tramitación, así como para recabar la expedición a su costa de copia certificada de extremos concretos del expediente, y en su caso, presentar la documentación o formular las alegaciones que estime pertinentes.

Los titulares de derechos subjetivos que puedan resultar afectados por la licencia u orden de ejecución, tendrán la consideración de interesados en el expediente, estando legitimados para personarse en el expediente en cualquier momento de su tramitación, así como para pedir vista del mismo y para recabar ser notificados en forma de las resoluciones o acuerdos que sobre el mismo recaigan. Si su existencia llegare a conocimiento del órgano municipal llamado a resolver, serán requeridos por escrito para que se personen en el expediente y aduzcan lo que a su derecho convenga en el plazo de diez días hábiles.

1.2.11. CARACTER REGLADO DE LAS LICENCIAS

El otorgamiento de licencias y el dictado de órdenes de ejecución y prohibición, habrá de ser conforme al ordenamiento jurídico vigente en el momento de resolución del expediente administrativo, no pudiendo someterse la obtención de licencia a condiciones o limitaciones por Ordenanza Municipal, Reglamentos e Instrucciones de aplicación y normas particulares que rijan la actividad objeto de intervención.

1.3. CLASES DE LICENCIAS

1.3.1. ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA

Tiene por objeto la policía urbanística municipal el previo control mediante autorización municipal, de cualquier forma de utilización del suelo y de las edificaciones. Consecuentemente:

- a) Quedan sujetos a la obligación de obtener previa licencia, la realización de los actos de edificación y uso del Suelo enumerados en la Ley del Suelo y el 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- b) Dado el carácter no limitativo de tal enumeración, queda igualmente sometido a la necesidad de obtención de previa licencia cualquier acto de edificación, construcción o uso del suelo o del subsuelo, que pueda suponer transformación del aspecto físico del terreno, aún cuando no estén expresamente recogidos en las relaciones citadas.

1.3.2. CLASES DE LICENCIAS

Se establecen las clases de licencia que se indican a continuación y que se regularán en los

siguientes artículos:

- Licencia de obras
- Licencia de cambio de uso
- Licencia de primera ocupación o primera utilización de instalaciones
- Licencia de parcelación
- Licencia de actividad o apertura
- Licencia de usos provisionales de terrenos, edificios e instalaciones
- Licencia de colocación de carteles
- Licencia en suelo no urbanizable
- Licencia de demolición
- Licencia de cierre de vuelos abiertos, solanas o balcones

1.3.3. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN. AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Documentación:

1. A la solicitud de licencia de obras, salvo para aquellas expresamente exceptuadas, se acompañara Proyecto Técnico suscrito por facultativo con titulación mínima de grado medio, legalmente habilitado para ello.
2. En los supuestos en los que la ejecución de las obras comporte cesiones obligatorias y gratuitas de dominio a favor del municipio, minuta de la escritura pública de cesión gratuita en favor del Ayuntamiento.
3. La solicitud de licencia que ampare la realización de obras edificatorias, hará referencia expresa al autor del Proyecto Técnico, fecha de su visado por Colegio Profesional, facultativo contratado para la dirección de su ejecución y, en su caso, empresario de las obras. Dentro de los proyectos técnicos se distingue entre proyectos básicos y proyectos de ejecución. Para la obtención de la licencia de obras edificatorias, será suficiente con la presentación de proyecto básico, debiendo en todo caso presentarse con posterioridad el proyecto de ejecución ajustado a las

determinaciones del básico, para su comprobación por los servicios técnicos municipales, y obtención, en su caso, de la preceptiva autorización de inicio de obras.

El peticionario aportará dos ejemplares del Proyecto Técnico (básico y/o de ejecución), adjuntando a los mismos el nombramiento de facultativo o facultativos que hayan de intervenir en su ejecución, ambos intervenidos por el Colegio Profesional dotado de competencia para ello. La intervención colegial habrá de comprender todos y cada uno de los documentos que constituyen el Proyecto Técnico, así como cualesquier modificación o alteración que al mismo sobrevenga.

Definición y contenido de los Proyectos:

A) Proyecto básico: Es aquél en el que se definen las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Contendrá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones adoptadas.
- Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

B) Proyecto de ejecución: Es aquél que, en su caso, desarrolla el proyecto básico y contempla la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

Tanto los proyectos de ejecución de obras edificatorias como los proyectos de instalaciones contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de la obra o instalación a realizar y en la que obligatoriamente deberá incluirse un apartado denominado “Justificación Urbanística”, en el que se acreditará, haciendo referencia expresa a todos los datos urbanísticos necesarios, que el objeto del Proyecto cumple con todas las determinaciones de la Ley del Suelo y legislación complementaria, de las Normas Subsidiarias y de cualquier otra disposición urbanística que pueda dictarse como desarrollo o complemento de las anteriores. Finalmente en la Memoria deberá especificarse el sistema constructivo a emplear, las clases y tipos de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para determinar la obra que se proyecta y la categoría de la edificación, a efectos de la aplicación de las tasas o derechos de la licencia.

- b) Planos. Deberán tener la suficiente calidad para su inequívoca y fácil lectura, y se compondrán, al menos de los siguientes:

Planos de situación a escala adecuada. Se adjuntará, así mismo, el plano de situación correspondiente a la parcela del expediente de las Normas Subsidiarias y, en caso de existir, del Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle que corresponda.

En los indicados planos, en los de zonificación y uso del suelo y en los topográficos base, caso de ser diferentes de la cartografía oficial, se dibujará la parcela y el edificio en planta baja.

El Ayuntamiento queda obligado a facilitar a quien lo solicite, previo abono de las tasas que se establezcan, la cartografía oficial más reciente.

Plano de parcela y su entorno.- En todo caso se presentará con referencia a los topográficos y parcelarios que sirvieron de base para la redacción de las Normas Subsidiarias o en su caso, Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle que corresponda.

En el mismo deberá quedar claramente señalado:

- Emplazamiento del edificio o instalación debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a los límites de la parcela.
- Distancia del edificio, desde su planta baja y pisos, a edificaciones próximas y a cualquier elemento urbanístico como vial, zona verde, línea divisoria del cambio de zona, etc.
- Indicación de los límites de la parcela, dimensiones acotadas, así como situación, dimensiones y características de los edificios más próximos.
- Dibujo de las proyecciones del edificio en todas sus plantas con diferente configuración incluso la de cubierta, con trazado de línea diferente para cada planta y especificando la correspondiente a cada planta, acotando tanto el edificio como las distancias a las referencias citadas.

El plano de parcela se realizará a escala adecuada y tendrá como base el topográfico, con indicación de cuantos elementos naturales y artificiales existan en su área y tendrá perfectamente superpuestos los límites de la propiedad en virtud de la cual se solicita la licencia.

Vendrá suscrito por el petionario de la licencia.

- Plano de parcela original.- Parcela o parcelas que se asignarán a la edificación como un todo indivisible y parcela de cesión gratuita para uso y dominio público, como indicación del régimen. Se dibujará sobre la base cartográfica del plano la parcela indicada en el apartado anterior.

- Planos de planta baja.- Que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación, a escala mínima 1/100, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red municipal, incluso detalles de la fosa séptica, a escala 1/20 según la Ordenanza de Urbanización.

Planos de Arquitectura.- A escala mínima 1/100, con perfecta indicación de todos los alzados y de las secciones - dos como mínimo- que permitan volúmenes y superficie a edificar. Los alzados y secciones del edificio harán referencia en su dibujo tanto al estado actual de los terrenos como a las rasantes y alineaciones definitivas de la Urbanización del entorno del edificio en todo su perímetro, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alienaciones marcadas por las Normas o sus instrumentos de desarrollo.

Planos de todas las plantas.- Con expresión de los elementos de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas.

En cada plano de distribución diferente, se indicará en el cuadro correspondiente la superficie construida.

Plano de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento, así como situación de bajantes de saneamientos y pluviales y de la fosa séptica y de las conexiones con la urbanización del entorno, todo ello a escala 1/100.

- c) Presupuesto.- Deberán presentarse en partidas separadas, el presupuesto de ejecución material, el beneficio industrial y el presupuesto de contrata. Deberá constar, como mínimo, de partidas desglosadas en capítulos, con resumen posterior de los capítulos de forma que permitan apreciar la importancia de la obra y liquidar las tasas correspondientes.
- d) Anexos de obras complementarias de urbanización.- En el caso de que sea necesario realizar obras simultáneas de urbanización, del proyecto de las mismas tendrá carácter complementario de edificación y se presentará como anexo del mismo, debiendo cumplir los requisitos especificados en apartados anteriores de

esta Normativa y, por supuesto, los condicionantes técnicos de las Normas de Urbanización. Su presupuesto será independiente del de Edificación.

- e) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- f) Control de calidad, en los casos en que legalmente resulte necesario.

Proyecto de Urbanización. Estará integrado por los documentos siguientes:

- a) Información Urbanística en la que se hará referencia expresa a la unidad de ejecución a que se refiere el Proyecto, según la delimitación establecida en las Normas.
- b) Información topográfica incluyendo plano altimétrico de la zona a servir, con expresión del estado actual, situación y características de las instalaciones, servicios urbanos y edificaciones existentes, así como señalamiento de los puntos de enlace con los servicios urbanos y edificaciones existentes e indicación del área a urbanizar por el Proyecto de Urbanización, a escala adecuada.
- c) Además de la documentación de los capítulos, independientes de cada servicio, existirá una Memoria resumen del Proyecto contemplando los siguientes aspectos:
 - Especificación del Plan o Norma o Estudio de Detalle que constituye base del Proyecto de la zona o área afectada, con los planos oficiales correspondientes y sus fechas de aprobación definitiva.
 - Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de su exclusión o inclusión.
 - Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan o Norma o en el que, en su caso, se establezcan en el propio Proyecto.
 - Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.
 - Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas.
 - Resumen del Presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los Proyectos específicos y expresiones de la suma resultante.
 - Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del Proyecto,

para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el Plan o Norma que sirve de base al Proyecto.

- Índice general de la documentación que integra el Proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos que lo redactaran y Colegio o Colegios Oficiales que lo han visado. Al fin de este apartado vendrá la firma de conformidad del promotor.

- Plano y condiciones mínimas de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que cumpliendo el resto de la presente Normativa, podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra ya ejecutada de infraestructura básica.

d) Cada clase de obra o servicios considerados, constituirá un capítulo independiente que contendrá:

1. Memoria Descriptiva Justificativa detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras en cada caso. Se incluirá preceptivamente un plan detallando las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
3. Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
4. Presupuesto general.
5. Pliego de Condiciones Técnicas y Económicas-Administrativas, que regirán en las obras o instalaciones.

e) Todos los documentos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos fije la Oficina Técnica Municipal en desarrollo de los criterios y condiciones mínimas de calidad y diseño para los Proyectos de Urbanización, que se indican a continuación:

- Plano del estado actual de los terrenos y servicios correspondientes a escala adecuada y curvas de nivel cada metro.
- Plano de planta general del servicio proyectado con el dimensionado y la representación de sus elementos constitutivos. Figurarán los límites de la Unidad de Ejecución, calles y curvas de nivel definidas.
- Plano de replanteo definido por coordenadas a los puntos base y con los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de la red que por sus características lo requiera.
- Plano con los perfiles longitudinales y transversales horizontal y vertical a escala adecuada, donde figuran los cambios de dirección, las distancias parciales y al origen, cotas del terreno, de la rasante y rojas en los proyectos de pavimentación y de alcantarillado.
- Plano de detalles con las plantas y secciones de los diversos elementos que compongan la red de proyecto a escala adecuada para definir la totalidad de la obra.
- Plano de obras de fábrica con la representación gráfica de esta clase de obras (muros, tajeas, protecciones, etc.), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.
- Plano de señalización con la disposición de señales y pinturas de tráfico, en el caso de proyectos de pavimentación.

Sujeción de las obras al Proyecto

Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado y, en su caso, a las condiciones impuestas en la licencia y las órdenes de ejecución municipales que sobre las mismas pudieran recaer.

Será responsabilidad del destinatario de la licencia el abono de los perjuicios y la reparación de los daños que se ocasionen en las vías y servicios públicos con ocasión y como consecuencia de la ejecución de las obras, a cuyo efecto, antes de la concesión de la licencia se presentarán los avales correspondientes.

Replanteo

Una vez satisfecho el pago de los derechos o tasas correspondientes, y antes de iniciar la ejecución de las obras cuando estas comporten la obtención de edificación de nueva planta, el titular de la licencia de obras habrá de solicitar de la administración municipal el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes a las que debe sujetarse la edificación.

El acto de replanteo habrá de efectuarse por el técnico municipal, marcando en el terreno las referencias precisas. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en plano o croquis de replanteo que autorizará con su firma el técnico municipal entregando copia al interesado.

En el mismo acto en que se lleve a efecto el replanteo, se dará traslado por el titular de la licencia al técnico municipal actuante, para su unión al expediente, del Plan de Obras suscrito por el facultativo que venga contratado para su dirección.

1.3.4. LICENCIA DE CAMBIO DE USO

1. Queda sometida a previa licencia municipal toda modificación objetiva del uso de los edificios, instalaciones y terrenos, sin perjuicio de la necesidad de obtener, cuando proceda, licencia de actividad y licencia de primera utilización y la licencia de obras correlativa a la importancia de las obras que el cambio de uso requiera. A efectos de la obtención de la licencia las diferentes licencias conexas con la de usos se sujetarán a su específico régimen.
2. A los anteriores efectos, tendrá la consideración de cambio de uso el destino de las viviendas, locales, instalaciones o terrenos a fines distintos de los autorizados por la licencia de edificación, primera ocupación u otra anterior de cambio de uso, así como cualquier modificación del uso a que estuvieran destinados los terrenos a la entrada en vigor de esta Normativa.
3. Serán requisitos para la obtención de la licencia:
 - a) Que el uso pretendido esté autorizado por la Normativa Urbanística.
 - b) Que se acomode igualmente a las disposiciones de cualquier legislación sectorial y, específicamente, a la protectora del Medio Ambiente y a la que regula las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - c) Que el interesado se comprometa al cumplimiento de las condiciones que se impongan en la licencia para la salvaguarda de las finalidades anteriores.
 - d) Presentación de proyecto del nuevo uso o actividad, visado por el Colegio Oficial

correspondiente.

4. Si el cambio de uso hiciera referencia a alguno autorizado con carácter provisional, la licencia que se conceda tendrá el mismo carácter.

1.3.5. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS O PRIMERA UTILIZACIÓN DE INSTALACIONES

1. Quedan sujetas a la obtención previa de esta licencia la primera utilización de las instalaciones y primera ocupación de los edificios o construcciones realizados al amparo de una licencia de obras mayores.
2. Los titulares de las licencias de instalación o de obra a que se refiere el apartado anterior, están obligados a la petición de esta licencia y a abstenerse de realizar por si mismos e impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del producto de la obra o instalación hasta que la misma haya sido concedida. Quedan igualmente obligados, en caso de transmisión total o parcial del objeto de la obra o instalación, a hacer constar expresamente en el documento público en el que la misma se formalice, la obtención de tal licencia, salvo que se transmita simultáneamente al adquiriente, en la forma preceptuada por esta normativa, la de obras o instalación.
3. Serán requisitos para la concesión de esta licencia:
 - a) Que las obras de edificación o instalación hayan sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado y con estricto cumplimiento de las condiciones de la licencia a cuyo amparo se realizaron o de las modificaciones de uno y otra legalmente aprobadas por el Ayuntamiento.
 - b) Que en la Escritura de Declaración de Obra Nueva del Edificio o instalación, en los casos en que proceda su otorgamiento, la vinculación al edificio o instalación, con carácter de indivisibilidad, de los terrenos que no quedando materialmente ocupados por las mismas, se hubieran aportado para su construcción.
 - c) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos exigidos por estas Normas o por las legislaciones generales o específicas de cada supuesto, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.
 - d) Que las obras de construcción y urbanización estén terminadas en el sentido que viene señalado en la presente Normativa y que se haya realizado correctamente la conexión de lo construido con los servicios municipales de suministro de agua,

saneamiento y vialidad, allí donde se encuentre.

- e) Que los usos a que se destine la edificación o instalación no resulten contradictorios con los autorizados por la licencia de obra, salvo que con posterioridad a ésta se hubiera obtenido la de cambio de uso regulada en el artículo anterior.
4. Las licencias de primera ocupación o utilización deberán contener:
- a) Justificante de haber cumplido el trámite de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - b) Declaración de obra nueva del edificio en la que deberá constar el destino público de los espacios sobrantes de edificación y que según licencia habrán de tener tal carácter.
 - c) Documentos de los órganos administrativos competentes en relación con el funcionamiento de instalaciones tales como ascensores, antenas de T.V., *protección de incendios en su caso, gas, etc.*
 - d) Certificado de final de obra según modelo oficial, visado por el colegio profesional correspondiente.
 - e) Presupuesto de liquidación final de honorarios técnicos con planos del estado definitivo de cada una de las plantas de la edificación. Todo ello debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.
 - f) Planos de saneamiento actualizado (aguas pluviales y fecales).
5. El Ayuntamiento no podrá conceder esta licencia en forma condicionada, por lo que en el caso de que se aprecie la carencia de alguno de los requisitos establecidos para su otorgamiento, deberá denegarse expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias apreciadas y señalándose para subsanarlas, plazo nunca mayor que el de caducidad.
6. La obtención de esta licencia será requisito indispensable para dar de alta a los edificios o instalaciones en los servicios de abastecimiento de agua y electricidad.
7. La licencia de primera utilización u ocupación es distinta e independiente de la de Actividad o Apertura, de las Cédulas de Habitabilidad o de Calificación Definitiva de las Viviendas de Protección Oficial y de cualquiera otra autorización a que el edificio o instalación pueda ser sometido, aún cuando el organismo competente para su otorgamiento fuera el propio Ayuntamiento.

1.3.6. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Quedan sujetas a la previa obtención de licencia municipal todas las parcelaciones urbanísticas entendiéndose que gozan de este carácter las siguientes:
 - a) En Suelo Urbano y Urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de una finca en uno o más lotes.
 - b) En Suelo No Urbanizable, toda división de terrenos que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma definida en esta Normativa.
2. No podrán concederse licencias de parcelación en los siguientes casos:
 - a) Cuando se trate de parcelas mínimas.
 - b) Durante el periodo en que el Planeamiento vigente se encuentre sometido a modificación o revisión, según lo establecido reglamentariamente.
 - c) En los sectores del Suelo Urbano y Urbanizable que deban estar ordenadas mediante Planes Especiales de Reforma interior y Planes Parciales.
 - d) En Suelo No Urbanizable, cuando la división proyectada dé lugar a la formación de núcleo de población.
3. Serán requisitos para la concesión de la licencia de parcelación los siguientes:
 - a) Que no se trate de parcelas indivisibles a tenor de lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.
 - b) Que la parcelación no impida la ejecución del Planeamiento ni dificulte la distribución equitativa de beneficios y cargas, regularización de linderos o cesión gratuita de terrenos.
 - c) Justificación de que los datos reales sobre ubicación, forma y linderos de la finca coinciden con los del Registro de la Propiedad, debiendo proceder el interesado antes de solicitar la licencia a la adecuación de los mismos, si fuera necesaria, por el procedimiento que corresponda según la Legislación Hipotecaria, y, en todo caso, acompañar a la solicitud de licencia Certificado del Registro en el que consten las circunstancias fundamentales de la inscripción de la finca, plano de la misma, a escala 1/250, suscrito por el peticionario y por el técnico que lo haya levantado.
 - d) Cuando la parcela segregada se pretenda agrupar a otra u otras, la licencia se otorgará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente Copia Autorizada de la Escritura en que se haya efectivamente formalizado la agrupación y justificante de presentación en el Registro de la Propiedad a efectos de inscripción. En tanto tal condición no haya sido cumplida, se entenderá por no

hecha la parcelación a todos los efectos urbanísticos.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o su declaración de innecesariedad. El otorgamiento de la licencia se acreditará bien con el documento en que conste la resolución expresa, la certificación de la resolución presunta o, en su caso, si no se ha emitido ésta en plazo, la solicitud de la licencia en la que conste la fecha de la misma y el transcurso del plazo para resolver y para emitir la certificación de acto presunto.

1.3.7. LICENCIA DE ACTIVIDAD O APERTURA

1. Las licencias para el establecimiento de actividades industriales, mercantiles, o comerciales, se tramitarán de acuerdo con la normativa que regula su implantación y desarrollo, autonómica, estatal o local.
2. No se admitirán a trámite las solicitudes de Licencia de Actividad cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el Planeamiento para cada zona o sean expresamente prohibidos por el mismo.
3. En los casos en que se solicite licencia para la ejecución de obras cuyo objeto específico sea el ejercicio de actividades sometidas a licencia, la concesión de ésta deberá ser previa o simultánea a la primera, la cual no se otorgará en tanto no se obtenga la de actividad.
4. El titular de la licencia habrá de colocar en lugar visible el título acreditativo del otorgamiento de la misma. En ningún caso la Licencia de Apertura podrá sustituir a la de Primera Ocupación, ni viceversa.
5. Las actividades comerciales únicamente se realizarán en planta baja, quedando el sótano (caso de existir) conexionado a la planta baja y como complemento, y para uso exclusivo de instalación de aseos y almacén correspondientes a la actividad. La altura mínima exigida al sótano (aseo y almacén) para los usos mencionados será de 2,20 mts. mínimo acabado.

En el caso de existir entreplantas, la escalera de acceso a las mismas dispondrá de un mínimo de 1 metro de anchura, computándose su superficie a efectos de superficie máxima de la entreplanta.

Los aseos en locales comerciales deben ir alicatados en una altura de 1,50 metros, como mínimo, y deberán contar con una superficie útil mínima de 1,50 m², un lado mínimo de 1 metro y en todo caso altura mínima de 2,20 metros.

Queda prohibida la instalación de cocina en aquellos locales comerciales que no estén destinados a actividades de entretenimiento y recreo. Al realizarse los tratamientos de fachadas en los acondicionamientos de locales para el uso de una determinada actividad, queda prohibido realizar los acabados a base de pintura.

6. La concesión de licencias para actividades clasificadas, requerirá la presentación de 4 ejemplares de proyecto de técnico competente con titulación mínima de grado medio o Decorador, cuyo contenido contemple al menos, los extremos que se señalan a continuación; para las actividades exentas que requieran proyecto, exigirá la presentación de 2 ejemplares del mismo y justificarán cuantos extremos de los señalados a continuación fueran exigibles.
 - a) Justificación Urbanística conforme al Planeamiento vigente.
 - b) Actividades a desarrollar.
 - c) Tipo de materias que se prevén en existencia, almacén o depósito en el local como cantidad máxima.
 - d) Medios y sistemas correctores propuestos con cálculos correspondientes y formas de corrección o prevención en su caso sobre:
 - o Ventilación del local y de todos los departamentos interiores, si los hubiera, independientemente de la ventilación que pudieran producir las puertas de acceso en su apertura. La superficie a ventilar será igual o mayor a 0,3% de la superficie útil.
 - o Ruidos y vibraciones.
 - o Humos, gases, olores, vapores y polvos.
 - o Explosiones o incendios, incluso por almacenamiento.
 - o Influencia en el tránsito exterior de vehículos y personas, incluso del personal propio.
 - o Eliminación de subproductos y residuos, tanto líquidos como sólidos y gaseosos, con análisis de los mismos.
 - o Justificación de la legislación aplicable según el Código Técnico de la Edificación, así como las Ordenanzas Municipales y otras disposiciones que sean de aplicación (Ley de Accesibilidad, etc.)
 - o Con carácter general todos los locales comerciales, deberán disponer como mínimo de un aseo con una superficie útil de 1,50 m².
 - e) Relación de elementos mecánicos, motores, quemadores, hornos, ventiladores,

etc., con expresión de su potencia en C.V. y breve aplicación de su instalación, finalidad y funcionamiento, y también de las instalaciones auxiliares necesarias, ascensores, montacargas, calefacción y aire acondicionado y otros.

- f) Los locales con superficie total igual o superior a 200,-m² dispondrán de un recinto cerrado próximo a la vialidad oficial y capaz de alojar un recipiente contenedor normalizado de 1.000 litros. Por cada 100,- m² o fracción de exceso sobre los 400,- m² se añadirá un nuevo contenedor de idéntica capacidad.
- g) Efectos aditivos sobre otras actividades de la zona y medidas correctoras propuestas en evitación de molestias.
- h) Estudio del tráfico de personas y vehículos que puedan generar.
- i) Presupuesto con descripción de partidas y precios unitarios.
- j) Planos detallados sobre:
 - o Situación E 1:2.000
 - o Emplazamiento E 1:1.000
 - o Urbanización E 1:100
 - o Estado actual E 1:50

Esquemas representativos del emplazamiento del local, en relación con el resto de la edificación, así como los elementos comunes o privados.

- o Plantas E 1:50 recomend. 1:20
 - o Secciones E 1:50 recomend. 1:20
 - o Instalaciones E 1:50 recomend. 1:20
 - o Detalles constructivos E 1:50 recomend. 1:20
 - o Estructura E 1:50 recomend. 1:20
 - o Sistemas correctores E 1:50 recomend. 1:20
- k) Si se trata de actividades de gran envergadura industrial, se deberá ajustar a lo exigido en la instrucción de 15 de Marzo de 1.963, en su artículo 4º-1º, además de lo indicado anteriormente, y completando como mínimo con los aspectos que referimos a continuación:
 - o Edificación y plazos de ejecución.
 - o Proceso industrial.
 - o Agua utilizada en el proceso.
 - o Emisiones atmosféricas:

- 1) Nivel de emisión.
 - 2) Régimen de emisión.
 - 3) Medidas correctoras.
 - Afluentes líquidos.
 - 1) Aguas residuales.
 - 2) Aguas receptoras.
 - 3) Sistemas de depuración.
 - Ruidos y vibraciones.
 - 1) Elementos emisores.
 - 2) Nivel de emisión.
 - 3) Medidas correctoras.
 - Residuos sólidos.
 - 1) Volumen.
 - 2) Características.
 - 3) Medios de eliminación, transformación y aprovechamiento.
 - Generación de riesgos.
 - 1) Enumeración.
 - 2) Alcance.
 - 3) Medidas de seguridad.
 - Generación de tráfico.
 - 1) Número de empleos por turno.
 - 2) Toneladas de entrada y salida por día.
 - 3) Número de m³ de entrada y salida por días.
 - 4) Medios de transporte previstos.
7. Las actividades relacionadas con la **hostelería** en general como pueden ser bares, restaurantes, cafeterías, casinos, sociedades, txokos, bodeguillas, tabernas, café-teatro, degustación, discoteca, salas de fiesta, bares especiales, pubs, music-hall, bingos y similares, se cumplirán las medidas siguientes:
- a) Las actividades se situarán en las plantas bajas de los edificios, pudiendo complementarse con la adición de sótanos siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el apartado siguiente y sin perjuicio del cumplimiento

de otras normas y ordenanzas que sean de aplicación. Deben cumplirse las siguientes condiciones:

- La actividad que se desarrolla en la planta baja será la principal, de 3 metros de altura mínima libre acabada, debiendo ser la de sótano complementaria de aquella y para uso exclusivo de servicios (aseos) y almacén.
- b) Se permite la construcción de entrepiso en las plantas bajas de locales comerciales que se vayan a dedicar exclusivamente a hostelería, siempre que se ajuste a las siguientes condiciones:
- La superficie que ocupe el entrepiso medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 50% de la del local.
 - El espacio libre de los locales que resultaran medidos del suelo al techo, no podrá ser inferior a 3,- mts en la parte baja y 2,50 mts. en la parte alta. Únicamente se permitirá una altura mínima acabada de 2,75 mts. en las superficies destinadas a cocina.
 - La superficie destinada a entreplanta deberá quedar sin cerrar. Únicamente se permitirá el cierre con barandilla de 1,- mt. de altura.
 - En el caso de que la entreplanta resultante no reúna la condición de altura necesaria (2,50 mts), dicha superficie se destinará para uso exclusivo de almacenaje, pudiéndose cerrar en este caso su perímetro con paramento ciego.
- c) El sótano quedará vinculado físicamente a la planta baja, debiendo accederse al mismo desde el interior de dicha planta. La altura mínima libre acabada será de 2,20 mts.
- d) Los locales e instalaciones con autorización para disponer de música con pista de baile o realizar espectáculos tales como: salas de fiesta, salas de baile, discotecas, discobar, music-hall, café-teatro, restaurantes con espectáculo y bingos deberán disponer de una superficie mínima construida en planta baja de 350,- m².
- e) Con carácter general todo establecimiento deberá contar con dos aseos de las siguientes características:
- Superficie mínima de 1,50 m² útiles con lado no menor de 1,- mts.
 - Altura libre útil medida de suelo a techo no inferior a 2,20 mts.
 - El número total de aseos se repartirá proporcionalmente en masculinos y

- femeninos, pudiendo sustituirse en los masculinos la mitad de los inodoros por urinarios.
- Los establecimientos cuya superficie útil rebase los 60,- m², aumentarán la superficie destinada a aseos a razón de 1,50 m² por cada 30,- m² o fracción de exceso.
 - El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina ni desde los comedores.
 - En los aseos se exigirá ventilación natural o forzada con salida al exterior. Caso de no contar con un sistema permanente de ventilación, la extracción de aire de los mismos entrará en funcionamiento al accionar el interruptor de la luz.
- f) La ventilación del aire viciado se efectuará empleando los oportunos sistemas de captación e impulsión siempre sin producir molestias de olores, ruidos y vibraciones al vecindario.
- Se requerirá ventilación con evacuación a 2,- mts. del alero de la zona destinada al público cuando la superficie total del local sea superior a 200,- m².
 - Los locales que dispongan de una cocina de dimensiones superiores a 4 m² útiles se les dotará de una campana con elementos depuradores de gases; la evacuación se efectuará mediante conducto exclusivo que conduzca los gases depurados a una altura de dos metros por encima del alero.
 - Los establecimientos que presten servicios de restauración en cualquiera de sus modalidades y cuya cocina tenga una superficie útil inferior a 4,- m², dispondrá de una campana con elementos depuradores de gases, cuya evacuación se efectuará al propio recinto público.
- g) El anclaje de todo tipo de maquinaria se realizará con elementos antivibratorios para que no se produzca la transmisión de vibraciones a la estructura del edificio y a los locales o viviendas más próximas.
- h) Se prohíbe el uso de aparatos musicales, excepto radio, televisión e hilo musical en bares, restaurantes, tabernas, txokos, bodeguillas, degustaciones o similares.
- i) Los niveles sonoros mínimos que deben utilizarse como base de cálculo son los siguientes:

- 80 Db (A) en bares, restaurantes, tabernas, txokos, bodeguillas, degustaciones o similares.
- 90 Db (A) en cafeterías, bares especiales, pubs y sociedades con equipo musical en todas sus categorías.
- 100 Db (A) en discotecas, en discotecas, salas de fiesta, café-teatros, casinos, music-hall, bingos y similares.

En el caso de que el técnico autor del proyecto conozca el nivel sonoro real, lo deberá tomar como base de cálculo, siempre que sea superior a los fijados anteriormente.

En cualquier caso deberán, presentarse cálculos justificativos de que los niveles sonoros transmitidos a los colindantes y debidos al funcionamiento de la actividad no superarán los límites reglamentarios.

- j) Con el fin de evitar la transmisión sonora directamente al exterior, cuando se superen los 60 dB (A) de 8 a 22 horas y 40 dB (A) de 22 a 8 h. medidos a 1 m. en el exterior con la puerta abierta y enfrente de ella, será obligatoria la instalación de una doble puerta con cierre automático constituyendo un vestíbulo cortavientos, debiendo permanecer cerrada constantemente.
- k) En actividades cuyos aparatos musicales sean radios, televisión e hilo musical será obligada la presentación de un proyecto de insonorización con cálculos correspondientes a 80 Db (A) en cualquier punto del local y cuyo anclaje sonoro se efectuará por medio de limitador a 75 Db (A) en evitación de disponer de doble puerta en el local.
- l) En los locales en los que existan equipos musicales tales como: cafeterías, bares especiales, pubs, discotecas, cafés-teatros, music-halls, bingos y similares, su anclaje sonoro se efectuará por medio de un **limitador** y un **ecualizador** (en tercios de octava), anclados y precintados ambos a un máximo de 90 Db (A), comprobándose posteriormente los niveles de emisión e inmisión en los pisos de la primera planta más afectados, corriendo todo ello por cuenta del propietario del local.

Se presentará certificado de empresa, laboratorio o técnico competente (visado por el colegio oficial correspondiente), que acredite la buena instalación y anclaje a un máximo de 90 Db (A), tanto del limitador como del ecualizador, adjuntándose las mediciones obtenidas en los pisos más afectados después de realizarse la instalación y precintaje de dichos aparatos.

- m) En cualquier caso, no se superarán los 40 D b (A) hasta las 22 horas o los 30 Db (A) hasta las 8 de la mañana en nivel continuo equivalente Leq. en 1 minuto ni los 45 y 35 Db (A) en valores máximos en punta en los dormitorios, cocinas y salas de estar a partir de las 8 y 22 horas respectivamente, sin perjuicio de la normativa municipal específica existente.
- n) Previamente a la concesión de licencia de apertura, el Ayuntamiento exigirá a la propiedad un certificado (visado) del cumplimiento del **aislamiento global** exigido, adjuntándose a su vez el cálculo del mismo, realizado todo ello por un laboratorio o técnicos competentes, sin perjuicio de las comprobaciones que se lleven a cabo por la Administración.
- o) El aislamiento global mínimo exigido será:
 - **65** dB (A) en bares, restaurantes, tabernas, txokos, bodeguillas, degustaciones, cafeterías o similares.
 - **70** dB (A) en bares especiales, pubs y sociedades con equipo musical en todas sus categorías.
 - **75** dB (A) en discotecas, salas de fiesta, café-teatros, casinos, music-hall, bingos y similares.
- p) En el caso de que se produzcan cambios de titularidad en el ejercicio de la actividad, por venta, traspaso, alquiler, etc., el nuevo titular deberá acreditar la existencia del limitador y ecualizador con sus anclados correspondientes, procediendo a su instalación y anclaje en caso de resultar necesario.

8. Excepciones a la regla general respecto a las alturas mínimas exigibles

- 8.1. Las actividades que a la fecha de la entrada en vigor de esta Ordenanza, vengán desarrollándose regularmente en locales con altura insuficiente que vulnere la Normativa Urbanística Municipal, podrán ser legalizadas siempre que queden debidamente garantizados los niveles de renovación de aire previstos en dicha Ordenanza, así como las condiciones de Seguridad, debiendo constar en cualquier caso de una altura mínima libre acabada de 2,50 metros.
- 8.2. En aquellos edificios aislados en los cuales no se ubiquen viviendas, y su actividad actual sea de entretenimiento y recreo, podrá modificarse su intensidad de uso siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - La altura interior del local una vez terminado, deberá ser como mínimo de 2,70 metros.

- El local deberá estar provisto de ventilación mecánica, independientemente de que exista ventilación natural.
 - La actividad que se pretende se realizará únicamente en planta baja, pudiendo instalarse los servicios en planta sótano.
 - En los locales cuya altura sea igual o mayor de 2,70 metros y menor de 3 metros no podrán realizarse obras de ampliación de superficie con el objeto de intensificar el uso existente.
 - En ningún caso se autorizará el uso de sala de fiestas, sala de baile, discoteca, disco-bar, music-hall, café-teatro, restaurante con espectáculos y bingos, si el local no dispone de una superficie mínima construida en planta baja de 350 m².
9. Las actividades que a la fecha de la entrada en vigor de esta Ordenanza, vengán desarrollándose regularmente en locales con altura insuficiente que vulnere la Normativa Urbanística Municipal, podrán ser legalizadas siempre que queden debidamente garantizados los niveles de renovación de aire previstos en dicha Ordenanza, así como las condiciones de Seguridad, debiendo constar en cualquier caso de una altura mínima libre acabada de 2,50 mts.
10. Caducidad y prórroga: toda licencia municipal que se conceda para instalar, legalizar, trasladar o ampliar los establecimientos y actividades afectadas por esta Ordenanza, se declarará caducada y sin efecto, previa audiencia al interesado, en los siguientes casos:
- a) Cuando no se hubieran iniciado las obras o instalación en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia.
 - b) Cuando con independencia de lo establecido en el apartado a), no hubiesen concluido las obras o la instalación en el plazo de un año. No obstante, en casos excepcionales, el interesado podrá solicitar ante el Ayuntamiento la prórroga necesaria.
11. Sanciones: cualquier infracción de esta Ordenanza impondrá las siguientes sanciones:
- a) Multa en la cuantía que determine la Ley del Suelo y sus Reglamentos
 - b) Retirada temporal de la licencia con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.
 - c) Retirada definitiva de la licencia concedida.
12. Si obtenida la licencia para el establecimiento y funcionamiento de una actividad, se pretendiera introducir transformaciones o innovaciones, deberá comunicarse previamente al Ayuntamiento, en cuyo momento se examinará la entidad y efectos de

aquellas modificaciones al amparo de la normativa específica y urbanística, motivando ó la vigilancia de la autorización otorgada, ó la incoación de expediente, bien de corrección o subsanación, bien de recalificación, lo que deberá justificar previamente a la obtención de la licencia municipal de obras., En ambos casos se abonará la tasa establecida.

13. Se considerarán exentas aquellas que por su escasa incidencia en el medio ambiente y en la salud de las personas y previa observancia de los requisitos que a tal efecto se especifiquen, resulten exentas de la obtención de la licencia de actividad regulada en el capítulo III de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La relación de las actividades exentas se establece en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo.

1.3.8. LICENCIAS DE USOS PROVISIONALES DE TERRENOS, EDIFICIOS E INSTALACIONES

1. Los terrenos, construcciones e instalaciones no podrán apartarse del destino que el Planeamiento les señale, si bien, podrán autorizarse usos provisionales en las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se impusiera la modificación o revisión del Planeamiento por la importancia de un uso no previsto en él.
 - b) Cuando no dificultaran la ejecución del Planeamiento.
2. Además de la plena justificación de las circunstancias anteriores, será requisito para la concesión de la licencia:
3. Que cuando el uso requiera algún tipo de instalación o construcción, estas sean desmontables y no precisen de la realización de movimientos de tierra que alteren la forma del terreno. En cualquier caso, tales construcciones se someterán al régimen de la licencia de obra o instalación que corresponda y deberán ajustarse al ambiente en que hayan de enclavarse.
4. La licencia no producirá efecto y no podrán por ello iniciarse los usos o construcciones que autorice, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler las construcciones autorizadas, en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho de indemnización.

1.3.9. LICENCIA DE COLOCACIÓN DE CARTELES Y OTROS ELEMENTOS DE PUBLICIDAD

1. Queda sometida a previa licencia, la instalación de vallas o elementos publicitarios visibles desde la vía pública.
2. No podrá concederse licencia de colocación de carteles y otros elementos de publicidad en el Suelo No Urbanizable. En el Suelo Apto para Urbanizar, cuando proceda la licencia, tendrá siempre la naturaleza de uso e instalación provisional.
3. Será necesario acompañar a la solicitud los siguientes documentos:
 - a) Proyecto Técnico que además de la Memoria y Presupuesto, deberá contener:
 1. Plano de situación a escala más amplia de que disponga el Ayuntamiento.
 2. Plano de planta alzado y sección de la valla a 1/50 en que se puedan reflejar exactamente las proyecciones tanto sobre el suelo como sobre parámetros.
 3. Fotografía, tamaño 8 x 11,5 cms. del punto exacto y del entorno, en una zona razonable.
 - b) Autorización escrita del propietario del terreno o edificio en que se pretenda instalar.
 - c) Póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños que puedan producirse a terceros, con motivo de la instalación de la valla.
4. Las licencias tendrán validez de UN AÑO, contado a partir de la notificación del acuerdo de concesión, debiendo figurar este dato en todas las instalaciones. El plazo podrá prorrogarse por una sola vez y por un periodo de seis meses, previa solicitud del interesado y con abono de tasas equivalentes al 50% de las instalaciones. Transcurrido dicho plazo, se incoará el expediente de caducidad de la licencia.

1.3.10 LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Las licencias relativas a edificaciones, instalaciones o usos expresamente permitidos por el Planeamiento en esta clase de suelo, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de esta Normativa para cada una de ellas.
2. Las licencias relativas a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se tramitarán por el procedimiento especial regulado en la Ley del Suelo y con el estricto cumplimiento de lo dispuesto

en dichos artículos sobre tipología de las edificaciones y fraccionamiento de propiedades. Si el Ayuntamiento apreciara que la licencia solicitada implica incumplimiento del Planeamiento de la Legislación Urbanística, denegará motivadamente la misma, sin necesidad de continuar el expediente. En ningún caso, el informe favorable de otras Administraciones intervinientes tendrá la consideración de licencia, cuya competencia corresponderá siempre al Ayuntamiento.

3. El régimen de la licencia presunta será el correspondiente a la clase de obra, uso o actividad de que se trate.
4. La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones erigidos al amparo de esta licencia quedará sometida a la previa obtención de la regulada en esta Normativa y en su concesión se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones establecidas para asegurar la efectiva vinculación a la edificación o instalación del terreno aportado para la obtención de la licencia y su carácter de indivisible e intransmisible con independencia de lo construido.
5. El cambio de uso del edificio, instalación o construcción, sin la necesaria licencia municipal, o el no destino de los mismos al fin para el que se concedió la licencia cuando dicho fin hubiera sido requisito indispensable para dicha concesión, será causa suficiente para que el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, declare la caducidad de la licencia y ordene la demolición de la obra.
6. Las licencias relativas a las casetas para aperos de labranza, dado el específico uso al que están destinadas las construcciones, carecerán del derecho a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de agua.
7. En los cierres de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que linden con espacios o caminos públicos queda prohibido la colocación de alambre de espinos en dichos límites.

1.3.11. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

El proyecto de obras deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva del sistema constructivo y del procedimiento y forma en que ha de efectuarse el derribo.
- b) Pliego de condiciones particulares en que se especifiquen claramente las medidas de seguridad a adoptar durante su ejecución.
- c) Plano de situación que, normalmente, será a escala 1/5.000, salvo si existieran edificaciones colindantes, en cuyo caso se aumentará la escala a 1/1.000 y se justificarán los efectos que el derribo pueda producir en las citadas edificaciones

colindantes.

- d) Plano a escala mínima 1/100 de plantas, recomendable 1/50, alzados y secciones del edificio.
- e) Foto de cada fachada del edificio.
- f) Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud.

1.3.12. CIERRE DE VUELOS ABIERTOS, SOLANAS O BALCONES

La concesión de licencia para este tipo de obras queda condicionada a la presentación de la documentación siguiente:

- a) Croquis del cierre solicitado, fotografía de la fachada y presupuesto.
- b) En el caso de que en el inmueble se encuentre en parte realizado el cierre de balcones con distintos diseños y colores, se adoptará el diseño mayoritario que corresponda a esa fachada.

1.3.13. CAMBIO DE VENTANAS Y BARANDILLAS

Para la concesión de licencia, se seguirán las mismas directrices dadas para el cierre de vuelos abiertos, solanas o balcones.

1.4. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

1.4.1. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS POR SU ENTIDAD

A los solos efectos de su régimen jurídico y procedimental, las obras sometidas a licencia, serán de edificación, instalación o construcción, y se clasificarán en MAYORES y MENORES.

1. Tendrán consideración de OBRAS MAYORES, las de Nueva Planta, Ampliación, Modificación o Reforma que afecte a la estructura del edificio, las realizadas en el subsuelo, los movimientos de tierra, las de demolición y en general, todas aquellas obras de edificación o instalación que supongan ocupación del suelo o volumen o afecten a la estructura de edificios o instalaciones erigidas con anterioridad.
2. Tendrán la consideración de OBRAS MENORES, todas aquellas no incluidas en las anteriores. Sin propósito exhaustivo, son obras menores las siguientes:
 - a) Las obras interiores de mejora, conservación u ornato tales como trabajos de

carpintería de madera metálica, trabajos de fontanería, calefacción, trabajos de albañilería, picado, raseo y pintura de tabiques, paredes y techos; alicatado de paredes y revestimiento de suelos; cambio de distribución de viviendas y locales que no supongan modificación de su configuración esencial, siempre que respeten la obligación genérica de no afectar a elementos estructurales.

- b) Las obras exteriores, tales como retejos y repaso de tejados, reparación, colocación o sustitución de elementos de recogida de aguas y de cubiertas, siempre que no afecten a elementos estructurales; revocación, reparación y sustitución de elementos de la fachada que no modifiquen la fisonomía de la misma, así como las de limpieza y pintado y en general todas las de adecentamiento que no supongan variación sustancial de las condiciones constructivas y estéticas, en cuyo caso, tendrían a todos los efectos, consideración de obras mayores.

1.4.2. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS POR SU OBJETO

Por razón de su objeto las obras se incluirán en alguna o algunas de las clases que se especifiquen en los apartados siguientes. En el caso de que el objeto de alguna obra participe de más de una de las clases citadas, la licencia se tramitará con referencia al objeto fundamental de la obra, sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de las disposiciones específicamente establecidas para su parte subsidiaria.

1. Obras de Nueva Planta, Ampliación, Reforma y/o consolidación de Edificios, Instalaciones o Construcciones.

Se entenderá por Obras de Nueva Planta todas aquellas que tienen por objeto crear un edificio, instalación y, en general, obras de fábrica, bien porque allí no existían, bien en sustitución de otro anterior aún cuando se proceda a un anterior e inmediato derribo.

Se entenderá por Obras de Ampliación aquellas que supongan aumento de superficie de proyección en plantas de las líneas perimetrales del edificio y las que aumentan su superficie útil por construcción de nuevos forjados.

Se entenderá por Obras de Reforma aquellas consistentes en la modificación o sustitución de elementos estructurales de edificios o instalaciones, así como de la configuración esencial de los mismos, ya sea exterior o interior, siempre que no supongan ampliación en el sentido indicado en el apartado anterior. Entran dentro de este grupo las obras de rehabilitación de los edificios.

Se entenderá por Obras de Consolidación aquellas en que la sustitución de elementos estructurales de edificios o instalaciones se deba al deterioro de los mismos y tenga por finalidad, al margen de la intencionalidad declarada por el interesado, el aumento del periodo de vida normal de las construcciones, mediante la introducción de medidas de estabilidad y seguridad.

Todas las obras comprendidas en los apartados anteriores tendrán la consideración de OBRAS MAYORES.

Los proyectos de las obras indicadas deberán confeccionarse con la calidad técnica y diseño exigidos por cada Colegio Profesional y cumplir con los requisitos que se especifican en esta Normativa.

El plazo de la iniciación de las obras será de SEIS MESES, contados a partir de la fecha del Acta de Replanteo y de DOS AÑOS el de su finalización, a partir de la misma fecha, salvo que, en atención a las particularidades de cada obra, se señalen otros distintos en la propia licencia.

2. Obras de Mejora, Conservación y Ornato

Tendrán dicha consideración aquellas obras no incluidas en el apartado anterior que tengan por objeto mejorar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, o las de habitabilidad o utilización de las construcciones. En ningún caso podrán afectar a elementos estructurales de las mismas y cuando afecten a sus fachadas principales o secundarias no podrán producir modificaciones de su configuración o diseño.

Tales obras tendrán la consideración de OBRAS MENORES.

El plazo para la iniciación de las obras será de UN MES y el de finalización de TRES MESES, contados ambos a partir de la fecha de notificación del acuerdo concesionario de la licencia, salvo las subvenciones por el Gobierno Vasco, en que el cómputo del plazo se iniciará en la fecha de concesión de la subvención.

3. Obras de Demolición.

Se entenderán por tales aquellas que tengan por objeto el derribo total o parcial de algún edificio o instalación.

En todo caso, tendrán la consideración de OBRAS MAYORES y quedan sujetas al régimen de obtención por silencio propio de éstas. Además del obligado cumplimiento de las condiciones generales, la documentación a presentar por los interesados deberá reunir los siguientes requisitos:

En la ejecución de las obras deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

1ª.- Los derribos de los edificios con frente a la vía pública se efectuarán en las primeras horas del día, hasta las 10 horas de la mañana, salvo que se autorice su ampliación, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales y de la Dirección de la Obra en que se justifique que la misma no producirá molestias significativas a terceros o su absoluta necesidad.

2ª.- Queda prohibido el depósito de cualquier clase de escombros en la vía pública, salvo en los casos en que el Ayuntamiento autorice expresamente la instalación de contenedores para dicho fin. En general, el interesado velará porque los materiales procedentes del derribo, tanto durante su estancia en la obra, como durante su transporte, no produzcan ningún tipo de molestias, como polvos, desprendimientos, etc.

3ª.- La utilización de explosivos requiere autorización especial y sólo se concederá en casos excepcionales.

4ª.- Si el edificio a derribar linda con la vía pública o se encuentra en zona habitada, se procederá antes del inicio de las obras, al vallado de la finca, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta Normativa.

El plazo para el inicio de las obras será de TRES MESES y el de finalización de DOCE MESES, a partir de la notificación de la licencia, salvo que el Ayuntamiento autorice otros distintos en atención a las circunstancias particulares de cada derribo, no pudiéndose considerar finalizadas las obras hasta que se haya procedido al total desescombro y limpieza de la finca.

4. Obras complementarias de Urbanización

Los propietarios de parcelas de suelo urbano que no tuvieran la consideración legal de solar, cuando no se actúe sistemáticamente en unidades de ejecución, habrán de dotarles de los servicios urbanísticos necesarios para su conversión en solar antes o simultáneamente con la ejecución de las obras de construcción o edificación. Podrán, los propietarios, realizar las obras de urbanización necesarias para dotar a sus terrenos del indicado carácter de solar.

Cuando la ejecución de estas obras de urbanización se realice conjunta y simultáneamente con las de construcción, el Proyecto de las Obras de Urbanización se presentará conjuntamente y como anexo de las de construcción o instalación y la licencia que se concede abarcará al conjunto de ambas; la inejecución total o parcial o la ejecución inadecuada de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto

implicará la caducidad de la licencia y demás consecuencias previstas en la Ley del Suelo.

En ambos casos el Proyecto de Obras de Urbanización deberá contener las determinaciones de forma y fondo que se establecen en la **NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION**.

En todo caso, además de las obligaciones establecidas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión, el Ayuntamiento podrá exigir que la urbanización se extienda más allá de los límites de la parcela sobre terrenos de dominio público, con el fin de armonizar y coordinar con la urbanización del entorno.

Las obras amparadas por el Proyecto de Urbanización habrán de estar finalizadas antes de la licencia de primera ocupación o utilización y como requisito para su obtención. El Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución subsidiaria de las mismas con cargo a la fianza que el solicitante de la licencia debe presentar en el Ayuntamiento.

5. Obras de construcción de chabolas, tejavanas, etc.

En Suelo No Urbanizable y en Suelo Apto para Urbanizar donde no exista aprobado Plan Parcial, cuando la normativa específica de cada zona lo admita, se podrán realizar edificaciones destinadas a guarda de material y aperos de labranza, establos, anejos de explotaciones agropecuarias, etc., siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estricto cumplimiento de la Normativa Urbanística de la zona en que se hayan de enclavarse.
- b) Solidez y aspecto que no perjudiquen al ornato público, por lo que deberán emplearse materiales adecuados y mantenerlos en las debidas condiciones de conservación. Los acabados serán de mampostería o raseo y pintura, y para la cubierta, teja.
- c) No podrán incluir en su interior elementos o instalaciones que puedan convertirlos en habitables, como agua potable, servicios sanitarios, etc.
- d) Serán de una sola planta cuya altura máxima no sobrepasará los 2,50 metros en el alero.
- e) Se prohíben la realización de porches añadidos a las superficies de chabolas para aperos de labranza.
- f) Se prohíben expresamente en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable con Plan

Parcial aprobado. Sin embargo, hasta la aprobación de dicho P.P. podrán autorizarse con carácter restrictivo y provisional, en las mismas condiciones establecidas para el suelo no urbanizable.

En Suelo Apto para Urbanizar estas obras y usos tendrán la naturaleza de provisionales, quedando sujetas a su régimen urbanístico.

6. Obras de Movimiento de Tierra

- a) Tendrán tal consideración a efectos de obtención de la licencia de obras, todas las obras de movimientos de tierra, excepto aquellas que sean necesarias para la ejecución de Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.
- b) Los proyectos para la ejecución de tales obras deberán ser redactados por Técnico Superior y sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa general, deberán constar de Memoria descriptiva de la finalidad perseguida, característica de las obras y plan de etapas de las mismas. La cartografía constará de Planos a escala 1/1.000 que hagan referencia al topográfico original y transformado, con curvas de nivel de metro en metro, indicando la parcelación existente, propiedad de las parcelas y edificaciones y arbolado existentes. Se acompañarán igualmente perfiles que permitan calcular el volumen de las obras.
- c) La concesión de licencias de movimientos de tierra no podrá realizarse en zonas de interés histórico-artístico o en cualquier otra en que puedan verse alteradas vistas panorámicas o bellezas naturales y supongan una pérdida de arbolado.
- d) La licencia de movimiento de tierras no supondrá en ningún caso autorización para la realización de cimentaciones o contención de tierras y se deberá recurrir a obras de fábrica, siendo este extremo de obligatoria precisión en las condiciones de la licencia.
- e) Quedan prohibidos los movimientos de tierra que puedan conllevar dificultades adicionales para la ejecución del Planeamiento aprobado, o que alteren el curso de cauces naturales o supongan modificación de las escorrentías para los terrenos colindantes.
- f) Únicamente se autorizan movimientos de tierra que no supongan una alteración de las cotas actuales del terreno en más menos 1,00 metro, salvo que vengan condicionados por la ejecución de una instalación o edificio con licencia de obras.
- g) En Suelo Urbano solamente podrán concederse licencias para aquellos movimientos de tierra que no supongan modificación de cota, en cualquier parte

del terreno, superior a un metro salvo que la parcela sea solar o tenga perfectamente definidas alineaciones y rasantes de calle y fachada, a través del correspondiente expediente urbanístico o cuando sean obras anticipadas de un proyecto de urbanización o edificación.

- h) En ningún caso la concesión de este tipo de licencia supondrá compromiso alguno por parte del Municipio para la posterior concesión de Licencia de Edificación o aprobación de Proyectos de Urbanización.

En todo caso, en cuanto a su régimen jurídico, tendrán consideración de OBRAS MAYORES.

7. Obras en edificios de fuera de ordenación.

En los edificios contrarios a la ordenación prevista en las Normas que figuran en los planos de gestión “fuera de ordenación estricta”, no se podrán efectuar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

En los edificios que resulten fuera de ordenación por no ajustarse a la prevista que se recogen en los planos de gestión como “fuera de ordenación compatible”, podrán efectuarse obras de consolidación y de ampliación, ajustándose a los parámetros indicados en el Área en que se encuentren.

1.4.3. CLASIFICACIÓN POR RAZONES DE PROPIEDAD DEL SUELO A QUE AFECTAN

En la concesión de la licencia de obras, se tendrá en cuenta a los efectos que se señalan a continuación, la titularidad pública o privada de los terrenos.

1. En los terrenos de Propiedad Privada.

Aún cuando las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, el solicitante de la licencia de obras mayores de nueva planta, en terrenos de propiedad privada cuyo propietario quede sujeto al régimen de transmisión o ajuste de aprovechamiento urbanístico, deberá acreditar registralmente la titularidad de los terrenos o acreditar la representación y autorización del propietario mediante poder notarial suficiente para adquirir o transmitir aprovechamiento en representación del propietario de los terrenos. El otorgamiento del poder conlleva la subrogación del propietario de los terrenos en las obligaciones, que no tengan el carácter de personalísimo, incluidas las multas; quedando los terrenos y edificios resultantes de la licencia afectados, con carácter real, al cumplimiento de las obligaciones

pecuniarias, incluidas las derivadas de las multas que se pudieran imponer sancionadoramente.

En caso de litigio sobre la titularidad de los terrenos y siempre que de los datos aportados al expediente se deduzcan dudas razonables sobre los derechos del peticionario o sobre utilización del aprovechamiento de las fincas, se recabará justificación documental bastante de forma tal que quede acreditada la titularidad y extremos relacionados en la concesión de la licencia. Cuando existan discrepancias personales o litigios judiciales, el Ayuntamiento se abstendrá de conceder la licencia, poniéndolo en conocimiento de ambos, hasta que haya resolución judicial o extrajudicial.

2. En las fincas de Propiedad Pública.

Cuando los terrenos sobre los que se proyecte la actividad del peticionario tengan carácter de bienes de dominio público o comunales, será requisito indispensable para la concesión de la licencia la previa justificación de la autorización de la Administración titular de dichos bienes. En estos supuestos el silencio administrativo tendrá siempre contenido negativo entendiéndose desestimada la solicitud.

1.5. ORDENES DE EJECUCIÓN

1.5.1. CONCEPTO

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público los edificios, instalaciones y terrenos en general.

La orden de ejecución deberá señalar en forma expresa las obras cuya ejecución impone. No obstante, en los supuestos en que la orden expresamente lo señale, podrá obligar a la presentación de un proyecto para su previa aprobación, cuando la naturaleza de las obras a realizar así lo requiera. Transcurrido el plazo a tal fin señalado, el Ayuntamiento lo redactará de oficio a coste del interesado.

1.5.2. PROCEDENCIA

Procederá el Ayuntamiento a ordenar la ejecución de las obras necesarias cuando el propietario incumpliera su obligación de mantener los terrenos y edificaciones en las

debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, aún cuando dichas condiciones no se señalaran en el Planeamiento u Ordenanzas.

A tal fin, a título enunciativo, se entenderá como causas que determinarán la orden de ejecución las que se señalan:

1. Condiciones de Seguridad.

Cuando la seguridad de las personas o bienes se vean afectados por el estado de conservación de elementos constructivos, muros, árboles o arbustos de cualquier naturaleza, o por cualquier otro elemento natural o artificial, y así sea comprobado e informado por técnicos municipales.

2. Condiciones de Salubridad

Se entenderá por tales cuando se produzcan deterioros de las condiciones de sanidad e higiene, sean ambientales o particulares, o se generen ruidos u olores y, en general, cualquier molestia pública. Serán entre otras, a título enunciativo, las siguientes:

Redes de vertidos sólidos, almacenamiento de basuras y residuos, escombreras, aguas pluviales o canalizadas, ruidos desde las vías públicas o del interior o exterior de edificios, olores procedentes de los mismos, etc. Todo ello sin perjuicio de las medidas correctoras que sea preciso imponer en las licencias de apertura de establecimiento.

3. Condiciones de Ornato Público.

Se consideran como tales, el estado lastimoso de fachadas y medianeras, balcones y otros voladizos, mal estado de conservación de las urbanizaciones privadas, cierres de las fincas en estado de abandono o efectuado con material inadecuado a la zona, el cierre mismo de fincas cuando por su naturaleza y destino deban estar abiertos, suciedad en fachadas, techos o suelos, etc.

Los escaparates, toldos, marquesinas y anuncios deberán reunir tales requisitos y los señalados en la licencia específica. La no observación de estas condiciones además de la caducidad de la licencia, podrá determinar la oportuna orden de ejecución.

1.5.3. PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIAS

1. Observada de oficio la existencia de incumplimiento de las condiciones de seguridad y ornato, o comprobadas las denuncias de los particulares, el Ayuntamiento, previa

audiencia del propietario, según la urgencia y peligro de la demora, ordenará la ejecución de las obras necesarias para el restablecimiento de aquellas. No será necesaria la previa audiencia del propietario cuando así lo demande la urgencia de la ejecución debiéndose motivar en el expediente y justificar explícitamente en la resolución.

A tal, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras que se especifiquen en el informe técnico previo, bien directamente o bien requiriendo la previa presentación del Proyecto firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

En ambos casos se señalará el plazo durante el cual hayan de efectuarse las obras o deba tener lugar la presentación del Proyecto. Con la aprobación del Proyecto se señalará el plazo de ejecución. Transcurrido el plazo sin que se cumplimente lo ordenado, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En los supuestos de sociedades, comunidades, etc. será responsable administrativamente del incumplimiento de la orden su representante legal.

2. La competencia para dictar órdenes de ejecución corresponderá al Alcalde.

1.5.4. ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.5.5. ORDENES DE EJECUCIÓN Y PLAZOS

Transcurridos los plazos que a continuación se señalan sin orden expresa de ejecución se entenderá terminado el procedimiento:

- Por silencio desestimatorio cuando el procedimiento se inició a instancia de parte.
- Mediante la caducidad del procedimiento cuando se haya iniciado de oficio.

Los plazos para resolver serán:

- De tres meses en aquellos órdenes de ejecución que requieran de algún proyecto de obras.
- De un mes en cualquier otro supuesto.
- De seis meses en el procedimiento contradictorio para declaración de ruina.

Los plazos contarán desde el día siguiente al de la solicitud, si se inició el expediente a instancia de parte; desde el inicio del expediente de oficio, o si este no consta, desde la fecha de la emisión del informe técnico comprobado la situación de hecho que determine la orden de ejecución.

En todos los supuestos anteriores, podrá iniciarse el procedimiento si persiste la situación de hecho determinante de la inseguridad, insalubridad o falta de ornato.

1.6. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

1.6.1. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE. DOCUMENTACIÓN

1. El procedimiento para la obtención de licencia sobre los actos objeto de las presentes Ordenanzas, se promoverá a virtud de solicitud del propietario de los terrenos o edificaciones afectados o a solicitud de quienes de estos traigan causa, en la forma que se señalará. El procedimiento se considera iniciado el día de la presentación de la solicitud en el Ayuntamiento.
2. La solicitud de licencia habrá de presentarse en escrito dirigido al Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal. En la solicitud ha de constar:
 - a) Nombre, apellidos, N.I.N o NIF (o razón social y NIF se trata de personas jurídica) y domicilio del interesado, y también, en su caso, de la persona que actúe en su representación.
 - b) Petición concreta que se efectúe, con expresión de los actos que constituyan el objeto de la licencia, así como de los hechos y razones que lo fundamente, salvo que éstos últimos vengán consignados en el Proyecto Técnico que se acompañe. La licencia pretendida habrá de identificarse con el contenido y denominación de empleados en estas normas.
 - c) Lugar, fecha y firma del interesado, o en su caso, de la persona que le represente.
3. Al escrito de solicitud habrán de acompañarse:
 - a) El documento que acredite la representación del compareciente, cuando no sea el mismo interesado.
 - b) Los documentos que expliciten el proyecto de actividad en la forma que se acredite en la Normativa.

A los efectos de catalogar como actividad inocua un proyecto de actividad, se estará a los criterios expuestos 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 3/98, de 27 de Febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, y demás Normativa de general aplicación.

- c) El compromiso, en su caso, preceptuado el Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Autorización en escritura notarial del propietario del terreno o edificación cuando el solicitante de la licencia no sea el propietario de los terrenos o edificaciones en los supuestos de obras mayores.
- e) Autorización del órgano competente de la persona jurídica, certificado por el secretario del mismo en el supuesto anterior.
- f) Certificación registral de las fincas cuando se trate de obras mayores.
- g) Aval bancario o carta de pago del aprovechamiento urbanístico cuando se trate de obras de nueva planta en actuaciones asistemáticas.
- h) Proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por Colegio profesional correspondiente, que comprenderá todos los documentos que para cada tipo de licencia se señalan en la presente Ordenanza.
- i) Proyecto de obras de urbanización complementaria cuando el terreno no sea solar.
- j) Compromisos cuando el terreno no reúna las condiciones de solar.
- k) Aval bancario garantizando la urbanización en el supuesto anterior.
- l) Identificación del contratista que ha de ejecutar las obras.

1.6.2. DEFECTOS DE FORMA

Si el escrito de solicitud o los documentos que al mismo se acompañan, no reunieran los datos o contenido preceptuados se requerirá al firmante de la solicitud para que en el plazo de diez días hábiles proceda a subsanar la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se entenderá que desiste de la solicitud, ordenándose el archivo del expediente. Habrá de notificarse al solicitante tal archivo.

1.6.3. OBLIGATORIEDAD DE RESOLVER

La iniciación del procedimiento determina la obligación del órgano competente de resolver sobre la solicitud presentada o, en su defecto, declarar motivadamente caducado el procedimiento o presumido el desistimiento.

1.6.4. INSTRUCCIÓN DEL EXPEDIENTE. INFORMES. PLAZOS

1. En el expediente quedará constancia expresa del instructor del mismo y del órgano competente para resolver y el plazo para resolver.
2. Entre los actos de instrucción, se comprenderá necesariamente la evacuación de informe técnico y jurídico.
3. Los informes se emitirán en forma de propuesta de resolución, conteniendo sucinta enumeración de los datos de hecho que aparezcan como relevantes, alegación técnica o jurídica razonada y pronunciamientos que, a juicio del informante, deba contener la parte dispositiva del acto final, pudiendo, así mismo, contener o adicionar en la documentación presentada para la postulación de un pronunciamiento favorable a la solicitud.
4. En el supuesto de que alguno de los informes proponga la denegación de la licencia instada, condicionada o no a la modificación de la documentación presentada, o se haya causado oposición a la misma por interesados comparecientes en el expediente, se pondrá en este de manifiesto a los interesados para que, aleguen y presenten las justificaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo de quince días.
5. Cumplimentado el trámite de audiencia de los interesados, se formulará la propuesta de resolución, consignado su conformidad o disconformidad con los informes y alegaciones causados.

1.6.5. FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Concluida la instrucción del expediente, se dará cuenta del mismo a la Alcaldía para su resolución o inclusión en el orden del día de la sesión del órgano llamado a resolver.

1.6.6. LICENCIAS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En las licencias de obras de nueva planta en Suelo Urbano, no incluido en unidades de ejecución, el propietario habrá de adquirir del Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico que exceda del susceptible de apropiación por el propietario.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario será el señalado en la legislación vigente.

Se entenderá por aprovechamiento real del terreno el constituido por todos los usos permitidos en el mismo, debidamente homogeneizados en función de su valoración relativa, a efectos de aplicar el valor básico de repercusión del uso característico en el polígono fiscal donde se incluya el terreno.

El aprovechamiento urbanístico podrá ser abonado en metálico. A tal fin, una vez solicitada la licencia y en trámite simultáneo, se comunicará al solicitante el aprovechamiento urbanístico que debe adquirir y su precio, para que, en el plazo de quince días, pueda mostrar su conformidad o disconformidad. En ambos supuestos, el Alcalde resolverá expresamente, en el mismo acto de concesión de licencia o en otro separado, que quedará condicionado a la concesión de licencia si es anterior.

En caso de disconformidad con la cuantía el propietario podrá afianzarla mediante aval bancario suficiente.

En otro caso, el Ayuntamiento procederá a la vía de apremio.

No obstante, el propietario y el Ayuntamiento podrán convenir otras formas de pago en terrenos edificables, edificios resultantes o cualquier otra forma de pago en especie acorde con el destino del aprovechamiento urbanístico municipal.

1.6.7. LICENCIAS URBANISTICAS Y TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

Cuando el terreno objeto de alguna licencia de obra mayor esté parcialmente destinado a dotaciones públicas de carácter local, habrá de ser cedido gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento antes de la concesión de la licencia, en tramitación simultánea al procedimiento autorizatorio.

La cesión gratuita se entenderá efectuada por ministerio de la ley. Se formalizará en escritura pública de segregación, previo informes técnicos y jurídicos y licencia municipal de parcelación, en la que se hará constar expresamente la transmisión es la “cesión obligatoria y gratuita”.

En Suelo Urbano no incluido en unidades de ejecución no podrán segregarse cuando estén total o parcialmente destinadas a dotaciones públicas locales, salvo que, previa licencia municipal, en dicha segregación se proceda a la cesión a que se refiere el apartado anterior.

1.6.8. RESOLUCIÓN. NOTIFICACIÓN

1. El órgano municipal decidirá sobre la solicitud de licencia instada, resolviendo su inadmisibilidad cuando adolezca de requisito esencial no subsanable o pronunciándose por su otorgamiento o denegación.
Será congruente con los motivos y fines que persigue la licencia según solicitud del interesado.
2. El contenido de la licencia será al menos restrictivo para el interesado debiendo optar, de ser varias las resoluciones admisibles, por las más favorables a la pretensión del interesado.
3. La notificación del acto resolutorio habrá de practicarse dentro de los diez días hábiles siguientes a su adopción, conteniendo el texto íntegro del acto, con la indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa y, en su caso, la expresión de los recursos que con el mismo procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen pertinente.

1.6.9. SILENCIO ADMINISTRATIVO

Transcurrido el plazo previsto en la regulación de cada licencia sin que se haya resuelto expresamente, se entenderá estimada la solicitud y concedida la licencia. Se exceptúan los supuestos en que expresamente se entiende desestimada la solicitud.

1.6.10. CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas que específicamente regulen la actividad, corresponde a la Alcaldía impedir la realización de actos no amparados en licencia municipal, cuando ésta sea preceptiva, disponiendo su inmediata suspensión y adoptando cuantas medidas sean necesarias para restablecer el orden jurídico transgredido.

1.6.11. EMPRESAS CONSTRUCTORAS

El titular de la licencia habrá de comunicar al Ayuntamiento, antes del replanteo de las obras y en todo caso antes del inicio de las mismas, los datos identificativos del contratista que habrá de ejecutar las obras de construcción de edificios o instalaciones. Este habrá de comparecer en el replanteo de las obras.

Las modificaciones de contratista o cesiones de contrato habrán de notificarse al Ayuntamiento. Hasta tal fecha serán solidariamente responsables el anterior y el nuevo o nuevos contratistas.

1.6.12. LICENCIA DE INSTALACIÓN DE ANDAMIOS EN VIA PUBLICA

En el caso de instalación de andamiaje en aceras de la vía pública, se deberá presentar la siguiente documentación:

Para altura igual o menor de 7,- mts., se exigirá un croquis del mismo al instalador del andamio (pintor, albañil, etc.), siguiendo las directrices del fabricante.

Para altura comprendida entre 7 y 30,- mts, se exigirá planos de alzado, sección y planta de la instalación del andamio realizados por Técnico de Grado Medio o Superior y visado por su Colegio Profesional.

Al solicitar la licencia se deberá precisar en todo caso los m² de ocupación del andamiaje en la vía pública y el tiempo de utilización del mismo.

La instalación debe cumplir la Ordenanza de Trabajo de la construcción, vidrio, cerámica, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás legislación vigente.

La conformidad del montaje de andamios así como su seguridad, se certificará por el Técnico de Grado Medio. Dicho certificado deberá presentarse al Ayuntamiento visado por el Colegio correspondiente.

1.6.13. INSTALACIÓN DE TERRAZAS, KIOSKOS, CENADORES, EXPOSICIONES Y SIMILARES

CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Memoria Descriptiva.
- Plano de situación.
- Plano de planta con cotas detalladas de la ubicación del bar, cafetería, etc., con respecto a la vía pública, indicando en el mismo la superficie a ocupar por las terrazas, cenadores, etc.

CONDICIONES A CUMPLIR POR LA ACTIVIDAD

La anchura mínima de paso libre en aceras públicas será de 1,80 mts.

En ningún caso se podrá ocupar más longitud de vía pública que la determinada por la longitud de fachada del comercio o actividad.

Los cierres o elementos de cobertura, deberán ser desmontables.

En el caso de terrazas cubiertas, la licencia que se otorgue será con carácter temporal que incluirá los meses de mayo, junio, agosto, septiembre y octubre, debiendo procederse a su retirada una vez pasado el plazo concedido. En el caso de terrazas descubiertas, la licencia que se otorgue será con carácter temporal, siendo su duración la totalidad del año natural.

Deberá procederse a la retirada del mobiliario de la vía pública a partir de las 12 de la noche, con el fin de no producir molestias al vecindario.

Queda prohibida la consumición de bebidas en el exterior de los locales a partir de las 22,00 horas salvo lo dispuesto en el Régimen General de Horarios Especiales impuesto por el Departamento de Interior del Gobierno Vasco.

En el caso de que parte de la superficie a ocupar por el mobiliario sea de propiedad particular, deberá presentarse el permiso correspondiente concedido por los propietarios del mismo.

1.6.14. ACONDICIONAMIENTO DE FACHADAS

Las fachadas de los edificios situados en las zonas destinadas a vivienda colectiva, se tratarán en su integridad con todo tipo de materiales, exceptuándose el raseo talochado y posterior pintado.

Así mismo, queda prohibido en el tratamiento de fachadas para locales comerciales el uso de raseo talochado y posterior pintado.

1.6.15. LICENCIA DE SEÑALIZACIÓN VERTICAL INFORMATIVA

Para la obtención de licencia de una señalización vertical informativa, se deberá cumplimentarse la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva de lo que se pretende.
- Plano de emplazamiento.
- Croquis de ubicación de la señal.
- Presupuesto.

Para el tipo de señalización, se seguirá obligatoriamente el mismo que el instalado por el municipio para identificación de calles, tanto en dimensiones de columna, como materiales, color y forma.

En el caso de que la señal se instale en propiedad de una tercera persona, se deberá presentar escrito de conformidad por parte del titular de dicha propiedad.

El propietario de la señal, estará obligado al mantenimiento y reparaciones que hubiere lugar.

Si la ubicación de la misma se encuentra en propiedad municipal, se abonará una tasa anual de 20.000,- Ptas.

Si se observa por parte del Ayuntamiento que la señal se encuentra deteriorada, se comunicará al propietario que proceda a su reparación en el plazo que se estipule. Si no se realiza dicha reparación por parte de la propiedad una vez finalizado el plazo, el Ayuntamiento procederá a su eliminación pasando los gastos pertinentes de dichos trabajos al propietario de la señal.

1.6.16. LICENCIA DE VADO PERMANENTE

La Licencia de vado permanente se concederá únicamente a los propietarios de garajes de uso privado o público, así como de garajes de reparación de vehículos, y que acceda a los mismos por medio de un espacio público (acera, vial, plaza, etc).

En ningún caso se concederá licencia de vado permanente a aquellos locales en los que, de conformidad con la normativa urbanística, no esté permitido el uso de garaje.

En el supuesto de que ya exista rebaje de bordillo en la acera, deberá pintarse por el solicitante dicho bordillo rebajado en color amarillo, Si, por el contrario, no existe dicho rebaje, deberá procederse por cuenta y cargo del solicitante a realizar las obras necesarias de rebaje de bordillo y acera en una longitud horizontal máxima de 3,50 ml.

Asimismo, en el caso de que fuera necesario realizar obras de rebaje en la acera, deberá presentarse el presupuesto correspondiente, concediéndose conjuntamente la licencia de instalación de la placa de vado permanente y la licencia de obras.

La placa de vado será concedida por el Ayuntamiento, previo pago de las tasas correspondientes, y colocada por el solicitante, bien sobre soporte metálico, bien apoyada sobre la fachada del edificio o de la propia puerta del garaje. En cualquier caso, debe ser perfectamente visible desde el vial municipal.

La ubicación de la placa de vado con soporte, deberá estar instalada en la propiedad del solicitante o comunidad correspondiente.

1.7. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD Y DISEÑO PARA LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Tubería de fundición:

Se utilizarán obligatoriamente para todos los diámetros superiores a 110 mm y serán de fundición dúctil estandarizada.

El sistema de unión tubo-tubo será de junta automática, llevando revestimiento exterior bituminosos o epoxi e interiormente mortero de cemento de 5 mm.

Las derivaciones con salida embridada, codos, reducciones y bridas de enchufe serán de montaje de “junta mecánica” PN-16, cumpliendo las bridas las Normas DIN-28605-ISO-253.

Las pequeñas derivaciones (tomas hasta 2”) podrán realizarse con collarines de toma de fundición tipo HAWLE-370 (con STOP) o similares.

Tuberías de polietileno:

Los tubos de polietileno deberán montarse con abrazaderas de contracción y los accesorios Tés, válvulas, etc., se montarán a estas tuberías por medio de bridas de contracción homologadas como tales.

No se utilizará ningún tipo de accesorios de plástico en el montaje de estas tuberías.

Las tuberías que se empleen serán de media o alta densidad, siendo en el caso del **polietileno el espesor de la pared nunca inferior a 10 mm.**

1.8. ANULACIÓN DE FOSAS SÉPTICAS

La normativa que se debe seguir para una correcta eliminación es la siguiente:

1. Medición y control de gases, sulfuro de hidrógeno (SH₂), gases explosivos (CH₄) y oxígeno (O₂), en la atmósfera de la fosa séptica antes de iniciar los trabajos, con objeto de evitar riesgos a los trabajadores.
2. Limpieza o vaciado de la fosa séptica, así como las arquetas y tuberías existentes, mediante camión mixto de succión y agua a presión.
3. Lavado del interior de la fosa séptica.
4. Comprobación del número de tuberías o bajantes que están conectadas a la fosa séptica, así como control del tipo de vertido que circula por las mismas.
5. Control de los vertidos que circulan por cada una de las acometidas o bajantes que entran en la fosa séptica, realizando los muestreos y análisis necesarios para una

correcta valoración de los mismos. Las aguas que procedan de las bajantes de aguas pluviales de recogida de tejados, se conectarán al colector municipal de aguas pluviales cuando exista red separativa y los vertidos de origen industrial procedentes de lonjas ubicadas en el mismo inmueble, serán sometidas a consideración del Consorcio antes de efectuar su acometida definitiva.

6. Construcción de una arqueta o pozo de registro con sus correspondientes medias cañas en la solera de la misma, según el número de acometidas que tenga en el fondo de la arqueta.
7. Colocación de una tubería de unión con su sifón correspondiente y con la mayor pendiente posible, desde esta arqueta hasta la tubería de salida de la fosa séptica, o arqueta correspondiente, que conecta con el pozo de registro del colector municipal.
8. Comprobación de la existencia de columna de ventilación independiente de la de acometida de bajantes.
9. Dejar enlazado como medida de precaución o seguridad del conducto de ventilación hacia el tejado del inmueble con el colector de salida de la fosa séptica, para así poder evitar los malos olores en la vivienda y locales comerciales.
10. Como limpieza total, y una vez terminados los trabajos anteriormente indicados, se lavarán las paredes de la fosa séptica con una lechada de cal y, a continuación, se verterá sobre el fondo de la misma una capa de cal de 3 a 5 cm. de espesor, aproximadamente, para la total eliminación de la materia orgánica existente.
11. Relleno de la fosa séptica con materiales inertes, así como la eliminación de todas las tapas registro que no sean necesarias con la nueva instalación.
12. Como medida de seguridad se procederá al sellado de todas las capas de registro que no sean necesarias, de acuerdo con la nueva instalación.

1.9. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DEL ANEJO V DEL DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN

1. En cuanto al ámbito de aplicación

No tendrá la consideración de obras de reforma, ampliación o modificación las de mantenimiento y conservación de los edificios y locales y/o sus instalaciones (pintura, empapelado, alicatados, embaldosados, escayola y decoración en general).

En cualquier caso será de aplicación el contenido del Anejo V en aquellas obras que conlleven modificación de la distribución interior de los locales y en las de reforma de fachadas, excepción hecha de aquellas que se reformen como consecuencia de una exigencia municipal de orden estético.

Se deberán adaptar los aseos para su utilización autónoma por personas de movilidad reducida en todos aquellos locales en los que la normativa sectorial (municipal o supramunicipal) exija la existencia de aseos abiertos al público.

2. En cuanto a las excepciones a la aplicación del citado anejo V.

Se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad señalados en el art. 3.2 del anejo V, cuando el presupuesto económico correspondiente a los gastos de adaptación de lugar a la consideración de los mismos como desproporcionados. Se considerarán gastos desproporcionados aquellos que supongan un incremento superior al 50% sobre el presupuesto del resto de la obra.

Los supuestos de imposibilidad de adaptación de las obras de reforma, ampliación o modificación a las condiciones mínimas de accesibilidad y a los criterios de practicabilidad, deberán justificarse documentalmente mediante la presentación de la siguiente documentación:

1. Informe técnico suscrito por Arquitecto y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el que se justifique la imposibilidad de implantar tanto los requisitos de accesibilidad como los de practicabilidad, acompañado del proyecto correspondiente.
2. Para los supuestos en que si bien siendo posible desde el punto de vista técnico la implantación de los requisitos de accesibilidad como los de practicabilidad, la imposibilidad sea consecuencia de la negativa de la Comunidad de propietarios a permitir la realización de las obras necesarias, que impliquen modificaciones sustanciales en la estructural de las zonas comunes del inmueble, será necesario la presentación de la siguiente documentación:
 - 2.1. Informe técnico suscrito por Arquitecto y visado por el Colegio profesional correspondiente, acompañado del proyecto correspondiente.
 - 2.2. Escrito de la Comunidad de propietarios acreditativo de la negativa a

permitir la realización de tales obras.

Se considerarán desproporcionadas las medidas para hacer accesible un espacio, instalación o servicio, cuando la superficie ocupada por los elementos adaptados (aseos, rampas y aparatos elevadores), supere el 10% de la superficie de la planta de acceso. En estos casos se permitirá la adopción de soluciones alternativas a criterio del Servicio Técnico municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones de ubicación, instalación e inspección de establecimientos de hostelería y salas de juegos y recreativos que generan efectos aditivos.

Sopelana, 11 de septiembre de 2006
EL ALCALDE