

TITULO III

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y

CAPITULO I

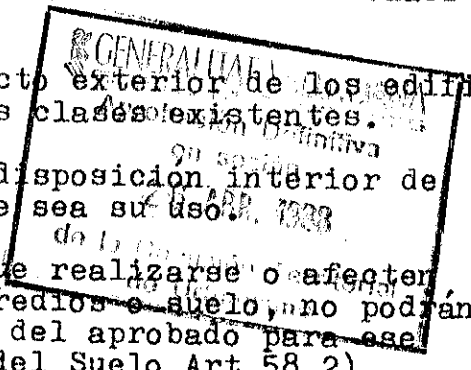
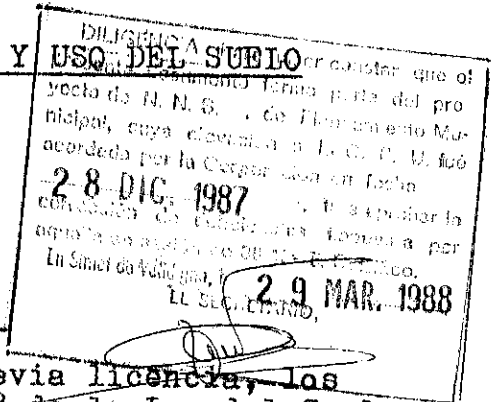
POLICIA DE OBRAS

Artículo 10.- Licencia municipal.-

Quedan sujetos a previa licencia, los actos especificados en los Art. 178 de la Ley del Suelo y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación ó reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Los usos u obras que hayan que realizarse o afecten con caracter provisional a predios o suelo, no podrán apartarse del uso previsto o del aprobado para ese suelo por estas Normas (Ley del Suelo Art. 58.2).
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como: desmontes, explanación, excavación y terraplenado; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado ó autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- 12.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.



- 13.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 14.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o -- profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 15.- La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales -- (Art.8,9,12 a 16 y 21, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976 y Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, así como las demás normas legales aplicables).

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia ó las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales señaladas y a las alturas, usos volúmenes y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor, estableciéndose además, las responsabilidades a que se refiere el Capítulo segundo del Título Segundo de la vigente Ley del Suelo (Art.225 y siguientes), así como el Título Tercero del Reglamento de Disciplina -- Urbanística (Art.51 y siguientes).

Concedida y aprobada la licencia, deberá -- comenzarse la obra en el plazo de un año, cuando se trate de obras de nueva planta, y en el plazo de seis meses, -- cuando se trate de obras de reforma, aplicación o modificación, pudiendo por causa justificada, conceder al interesado que lo solicite, una prórroga de la misma.

Las licencias caducarán:

DEJUEGO A. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de H. N. S. de Fomento Municipal, cuya elevación a la C. P. U. fué acordada por la Comisión en fecha 28 DIC. 1987. Se aprobó la concesión de licencia por el Sr. Secretario de Urbanismo, a 29 MAR. 1988. En el Ayuntamiento de Villalón, a EL SECRETARIO,

- a) Por desestimiento expreso del solicitante.
- b) Por no haber dado comienzo las obras dentro del plazo señalado en este artículo o por no terminarse en el plazo previsto, salvo las prórrogas que se otorguen por motivos justificados.
- c) Por suspender las obras durante más de seis meses.

26 ABR. 1988
En sesión
de la Comisión Territorial
de Urbanismo

En éstos casos, quedará obligado el propietario al cerramiento de fachada, medianería y acabado.

Artículo 11.- Información urbanística.-

Cualquier persona interesada en la construcción de un edificio, podrá solicitar del Ayuntamiento que se le precisen las alineaciones y rasantes, así como, zonificación y número de alturas edificables. Para ello, el interesado acompañará a la instancia el plano de situación del terreno, debidamente grafiado.

Cualquier persona interesada podrá solicitar que se informe si determinado inmueble urbano está afectado por algún proyecto de urbanización aprobado; si se haya sujeta o no la finca a expropiación forzosa, o si existe suspensión de licencias en esa zona.

Artículo 12.- Condiciones generales.-

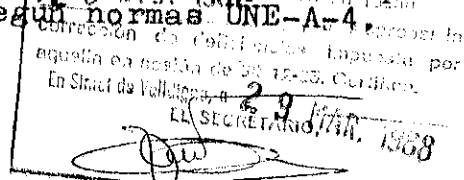
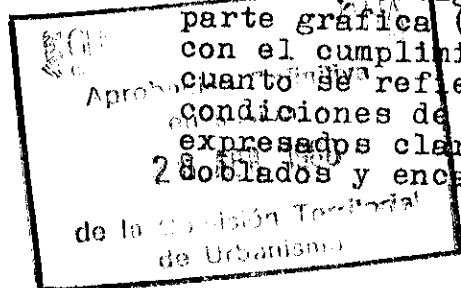
- 1.- Los edificios que se trate de construir, situarán las fachadas a alineación oficial, se ajustarán a las rasantes que se señalen, cumplan, en cuanto se refiere a su suelo, las condiciones de ser solar edificable por las condiciones urbanísticas exigidas por la Ley del Suelo y Reglamentos. Así mismo, los edificios reunirán las condiciones de uso, volumen, higiene, ornato e instalaciones y demás, exigibles con arreglo en estas Ordenanzas.
- 2.- Con la solicitud de licencia de obras particulares, se presentará proyecto técnico de la obra por triplicado. Si la obra que se proyecta realizar se encuentra en una zona de servidumbre de carretera del Estado, Provincia u otra entidad Pública, deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto a efectos de tramitación por la entidad que le afecte.
- 3.- Todas las licencias de parcelación, reparcelación, construcción, reparaciones y demás, serán, otorgadas aunque no se exprese en ellas, sin tener en cuenta el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

Artículo 13.- Requisitos de la solicitud de licencia.-

A.- Obras Mayores:

En las solicitudes de licencia para Obras Mayores, tales como reedificación, construcción, reparación o mejoras de edificios, etc., se expresará la finalidad y el destino de las obras a efectuar, acompañadas de planos o croquis por triplicado, con el presupuesto o importe de las obras y firmados por el interesado y el técnico que los ha elaborado y visado por el respectivo Colegio Oficial.

Los proyectos que se acompañen a la solicitud de licencia, consignarán en la parte escrita (Memoria) y su parte gráfica (Planos) cuantos datos están relacionados con el cumplimiento de estas ordenanzas, en especial en cuanto se refiere a alturas, vuelos, patios, superficies, condiciones de uso, aislamientos acústicos y térmicos, expresados claramente. Se presentarán por triplicado, -
2 doblados y encarpetados según normas UNE-A-4.



Los Planos estarán a las escalas siguientes:

- 1.- Emplazamiento: 1:1000 ó 1:2000 acotando su situación, anchos de calles, superficie y cotas en planta.
- 2.- Planos de plantas, secciones, fachadas, estructuras, cimentaciones, cubiertas, instalaciones, etc. a escala 1:50 ó 1:100.
- 3.- Planos de detalle, a escala 1:10, 1:20 ó 1:25
- 4.- Se justificará el cumplimiento de las normas de aislamiento térmico NEB-CT-79, acústico--NBE-CA-81, y protección contra incendios ---NBE-CPI-82, y aquellas que estén vigentes en el momento de solicitud de licencia de obras.

No podrá comenzarse ninguna obra, parcelación o reparcelación sin estar en posesión los interesados de la correspondiente Licencia de Obras, y del recibo que acredita haber satisfecho los correspondientes derechos municipales.

B.- Obras Menores:

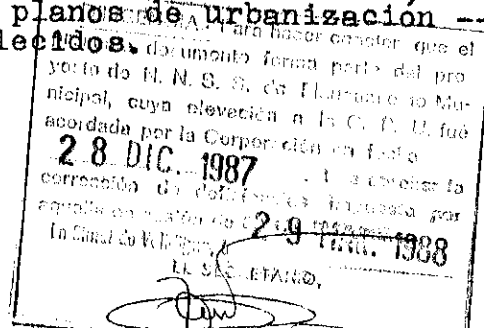
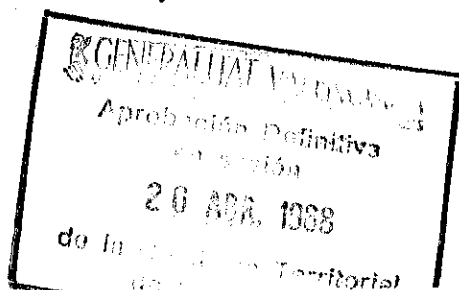
Se trata de obras que no afectan a la configuración arquitectónica de un edificio, tales como: decoración, amueblado y ambientación de locales, revocos, enfoscados, enlucidos de paramentos (bien en fachadas o interiores), cambio de puertas ó ventanas paredes de cerramiento no portantes, vallas, etc. y todas aquellas que no afecten de un modo fundamental para la seguridad del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

No se exigirá la presentación de proyecto arquitectónico, que podrá ser sustituido por un croquis firmado por técnico competente o por el propio interesado, requiriéndose en todos los casos la firma del contratista y acompañándose el presupuesto ó cuantía de las obras a realizar.

La corporación, a efectos de policía, determinará la cuantía o importe máximo de la obra menor y la tramitación a efectuar.

Artículo 14.- Silencio administrativo.-

Ninguna licencia se considerará otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciese de deficiencias no subsanadas, o no se ajustase estrictamente a los planos de urbanización aprobados, ó a los usos establecidos.



Artículo 15.- Obras simultáneas con la urbanización.-

Cuando se solicite licencia de edificación para edificios destinados a fines industriales, en los casos en que la parcela no tenga la condición de solar, será de aplicación lo dispuesto en el Art. 39 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En las solicitudes de licencia para edificación de tipo residencial, cuando la parcela no tenga la condición de solar edificable por no disponer de los servicios mínimos necesarios, se aplicará lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe técnico competente.

Artículo 16.- Terminación de las obras.-

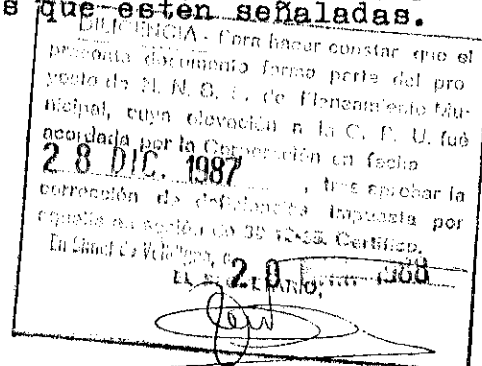
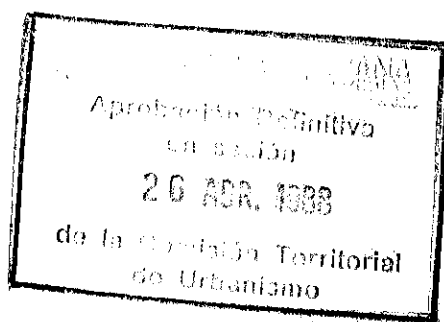
- a) Sin perjuicio de la fiscalización de las obras durante su ejecución, que se llevará a cabo por el Técnico Municipal, o por los servicios de inspección que se establezcan. El propietario vendrá obligado una vez terminadas las obras, a entregar en las oficinas del Ayuntamiento el Certificado de Fin de Obra expedido por el Director Técnico de las mismas en el plazo de un mes para su inspección definitiva. Así mismo, en las Obras Menores, que pueden ejecutarse mediante simple croquis, los interesados deberán notificar la terminación de las mismas al Ayuntamiento dentro del mes siguiente a la fecha prevista de terminación en la solicitud.
- b) Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción, o de un edificio existente que se reconstruya, o al que se dé mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola ajustándose al modelo oficial de la calle en que está emplazada la obra. Las aceras que se construyan se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan.

Artículo 17.- Fijación de alineaciones y rasantes.-

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los propietarios, y tendrán que ajustarse a ellas, y serán previamente dadas en toda obra por el Técnico Municipal.

En el Ayuntamiento quedará expuesta una copia del plano de Alineaciones y Zonificación.

Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento copia autorizada del plano ó parte de él, previa solicitud y pago de las tasas que estén señaladas.



Artículo 18.- Vallado.-

Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano deberán estar debidamente vallados -- hasta una altura de dos metros sobre la rasante de la ace-
 ra con obra que ofrezca seguridad, acabado y ornato esté-
 tico que se requiera. Caso de que la propiedad no efec-
 tue el vallado a requerimiento del Ayuntamiento, el mismo
 podrá ser efectuado por la Entidad Municipal, que repercu-
 tira su importe sobre la propiedad, si es preciso por la
 vía de apremio.

Artículo 19.- Derribo, necesidad de licencia y vertido de escombros.-

Es preceptiva la obtención de licencia -- municipal para proceder al derribo de los edificios, previo correspondiente proyecto o control de Técnico competente. Las paredes recayentes a la vía pública solo podrán derribarse con las medidas de protección necesarias para que impida molestias o peligros a terceros.

Los escombros procedentes de derribo deberán ser transportados inmediatamente a vertedero, no situándolos en la vía pública.

Artículo 20.- Reserva de aparcamiento.-

En edificios de mas de seis viviendas, deberá de construirse un número de aparcamientos tal que cumpla - como mínimo la proporción del 40% de aparcamientos respecto al número de viviendas.

La dotación para locales comerciales será de un aparcamiento para los comprendidos entre los 150 m2 y - 250 m2 y un aparcamiento más por cada 120 m2 o fracción de comercial superior a 100 m2.

Los hoteles deberán constar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

La previsión de éstas plazas de aparcamiento deberán constar en el proyecto que se presente en el Ayuntamiento para la obtención de la licencia de obras.

En los locales de espectáculos públicos, se requiere como aparcamiento:

- Cines: Superficie hasta 1.000 m2: ningún aparcamiento

Superficie más de 1.000m2: un aparcamiento por cada 100 m2 que excedan de los 1.000 m2.

- Salas de fiestas, discotecas, bingos y similares:

Hasta 300 m2 de superficie, un aparcamiento, mas un aparcamiento por cada 100 m2 o fracción que exceda de los 300 m2.

[illegible]

...e, un aparcamiento, mas
de 100 m² de fracción
12.ª, cuya elevación a la C. P. U. fue
acordada por la Corporación a fecha
28 DIC. 1987 para aprobar la
cancelación de terrenos ligados por
aquella en razón de su 12.ª fracción.
El Srct de Vallfogu, a **29 MAR. 1988**

CAPITULO II

OCUPACION DE VIAS PUBLICAS

Artículo 21.- Depósito de escombros y materiales de obra en vía pública.-

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa del Ayuntamiento, tierras y escombros, así como materiales procedentes de derribos, que serán transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales de acopios a obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, no impedirán el tránsito y estarán convenientemente señalizados -- con vallado de protección e iluminados por la noche con el fin de evitar daños a terceros, de los que serán responsables el propietario o el contratista de las obras en el caso de no tomar las medidas de seguridad requeridas.

Artículo 22.- Zanjas y calicatas.-

No se podrán abrir zanjas ni calicatas en la vía pública sin la previa autorización municipal y depositando previamente una fianza que garantice la reposición de las obras afectadas,

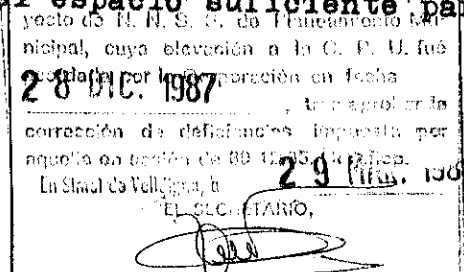
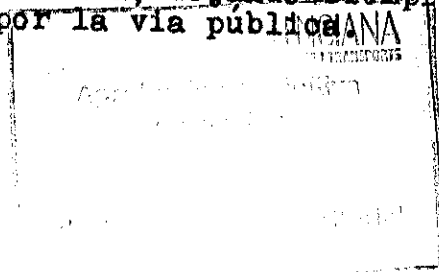
Todos los materiales depositados en la calle, aunque se hubiese pagado la tasa de ocupación de vía pública, deberán de ser retirados dejando la calle expedita, si la Alcaldía lo requiere.

Las zanjas y calicatas deberán estar señalizadas y delimitado su recinto con las medidas de protección necesarias para evitar accidentes.

Los escombros y resto de materiales se retirará prontamente de la vía pública, y durante la ejecución de las obras, procurará hacerlos por partes, con el fin de no impedir el tránsito rodado y peatonal.

Artículo 23.- Medidas de seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obras.-

Quando se realicen obras de nueva, reparaciones, apeos o derribos de inmuebles recayentes a vía pública los contratistas o propietarios de los mismos colocarán un vallado de protección paralelo a la fachada, con una separación máxima de 3 metros y que abarque toda la fachada o zona afectada, dejando siempre el espacio suficiente para pasar por la vía pública.



Los materiales se acopiarán dentro de éste recinto y se deberá sacar la correspondiente licencia de ocupación de vía pública especificando la zona afectada y el tiempo de ocupación.

Artículo 24.- Andamios.-

Siempre que tengan que levantarse andamios en la zona de fachada de los edificios, sus pies derechos respetaran en pavimento existente y no estaran separados mas de 1'50 metros del paramento de fachada y se cumpliran las Normas de Seguridad y Trabajo vigentes en ese momento.

Se tomarán las medidas de protección y señalización necesarios, responsabilizándose el propietario o contratista de los daños ocasionados a terceros.

Artículo 25.- Torres, gruas y montacargas.-

La instalación de las torres grua y elementos de elevación de materiales, requiere la licencia municipal, con el estricto cumplimiento de la Circular de la Dirección General de la Administración Local n-50/1975, publicada en el BOP de 8 de agosto de 1.975.

Artículo 26.- Obras de caracter urgente.-

Cuando un edificio, parte de él, o elementos del mismo tales como muros, aleros, cornisas, antepechos, barandillas, etc. amenazara ruina con peligro de derrumbe ó desprendimiento, de tal gravedad que implique riesgo para personas o cosas, el propietario de dicho inmueble vendrá obligado a ejecutar los apeos y obras necesarias para evitar ese peligro.

Se requerirá el acuerdo de la Alcaldía, previo informe técnico, el cual expresará si resulta indispensable proceder a la urgente demolición, consolidación o apuntalamiento inmediato previo a las obras a realizar con el fin de evitar los riesgos existentes. El Ayuntamiento fijará al propietario un plazo para ejecutar las obras de reparación o apuntalamiento, y en el caso de que el propietario no ejecutara las obras o trabajos en el plazo requerido, la Alcaldía las ejecutará a su costa y para el cobro de las obras pertinentes se procederá, si es preciso, por la vía de apremio.

Artículo 27 - Conducciones en vías públicas.-

Las conducciones de agua, electricidad, alumbrado público, teléfono y otras que hallan de tenderse en vía pública o su subsuelo, así como los elementos sustentantes de amarre o distribución, serán facilmente revisables y de facil reparación, debiendo cumplir los Reglamentos y demas preceptos en vigor, y en su defecto, las condiciones -- que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

do la Comisión Técnica
de Urbanismo

municipal, cuya elevación a la C. P. U. fué acordada por la Corporación en fecha
28 DIC. 1987
La Secretaría de Urbanismo por
aquella en virtud de la cual se
La Secretaría de Urbanismo, 6
EL SECRETARIO,
29 DIC. 1988

Artículo 28.- Elementos que ocupan vía pública.-

Se prohíbe en los bajos de los edificios elementos que ocupen la vía pública, salvo resaltes decorativos que podrán salir de la alineación de fachada el 5% del ancho de la acera con un máximo de 15cm. Así mismo, no se permite que las puertas que abran al exterior barran la vía pública, salvo en locales destinados a espectáculos, previo acuerdo municipal.

5 centímetros. Las rejas sobresaldrán o volarán como máximo

Artículo 29.- Canales y bajantes.-

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canaleros o estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conduccion, y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Así mismo será obligatorio el empotramiento de las bajantes del muro de fachada hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadoras que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

Artículo 29 BIS.— En el patio de recreo de la Escuela

Parroquial, situada en via pública, se autoriza a abrir ventanas en dicho patio a los edificios recayentes al mismo por ser via pública, pero no se autoriza el abrir puertas al mismo no crear servidumbres de paso mientras no cambie de uso, como patio escolar.

