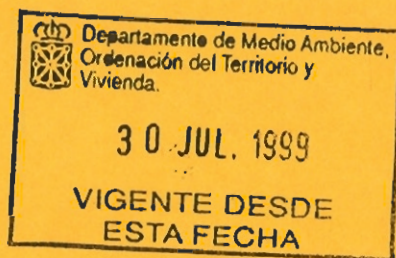


134



ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

INDICE

CAPITULO I. GENERALIDADES

- Art. 1.- Objeto de la presente Ordenanza.
 Art. 2.- Actos sujetos a licencia. Normas generales de tramitación. Clasificación de las obras.

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

- Art. 3.- Obtención de documentación previa.
 Art. 4.- Información complementaria.

CAPITULO III. REGULACION DE LA TRAMITACION MUNICIPAL DE LAS DISTINTAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

- Art. 5.- Procedimiento.
 Art. 6.- Iniciación.
 Art. 7.- Proyecto técnico.
 Art. 8.- Deficiencias formales.
 Art. 9.- Aprobación inicial y periodo de información pública.
 Art. 10.- Informe técnico.
 Art. 11.- Aprobaciones provisional y definitiva.

CAPITULO IV. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

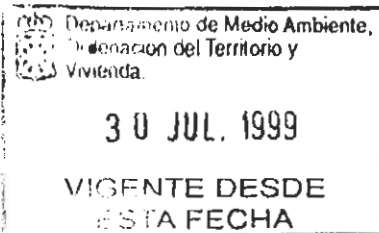
- Art. 12.- Procedimiento para la aprobación.
 Art. 13.- Adecuación de las obras al proyecto.
 Art. 14.- Responsabilidades por desperfectos.
 Art. 15.- Recepción provisional, plazo de garantía y recepción definitiva.

CAPITULO V. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION DE OBRAS

- Art. 16.- General.
 Art. 17.- Licencia de Obras.
 Art. 18.- Solicitud de licencia.
 Art. 19.- Proyecto técnico.
 Art. 20.- Autorizaciones.
 Art. 21.- Deficiencias.
 Art. 22.- Resolución expresa.
 Art. 23.- Notificaciones.
 Art. 24.- Tramitación abreviada de licencias.
 Art. 25.- Relación de obras incluidas en tramitación abreviada.
 Art. 26.- Caducidad de licencias.
 Art. 27.- Replanteo y tira de cuerdas.
 Art. 28.- Adecuación de las obras al proyecto.
 Art. 29.- Licencias de primera utilización.
 Art. 30.- Responsabilidades por desperfectos.

CAPITULO VI. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDO DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- Art. 31.- Reglamentación.

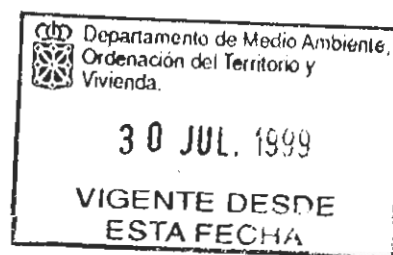


DILIGENCIA DE APROBACION PROVISIONAL

Para hacer constar que el proyecto al que pertenece el presente plano o documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de NOVIEMBRE de 1998.
 ...20... de ENERO de 1999...
 El Secretario del Ayuntamiento

CAPITULO VII. REGULACION DE LA TRAMITACION PARA LOS CASOS DE RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES.

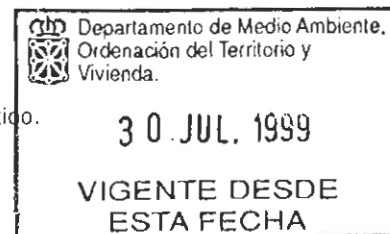
- Art. 32.- Denuncias.
- Art. 33.- Tramitación.
- Art. 34.- Ruina inminente.
- Art. 35.- Obligación de apear un edificio ruinoso.
- Art. 36.- Ejecución de obras por el Ayuntamiento.
- Art. 37.- Apeos y obras de reconocida urgencia.
- Art. 38.- Autorización de derribos voluntarios.
- Art. 39.- Apeo de fincas contiguas.
- Art. 40.- Ejecución de los derribos.



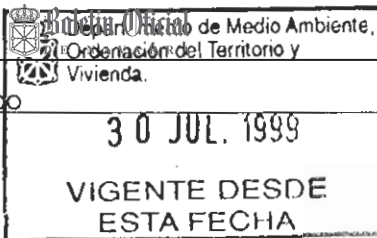
CAPITULO I. GENERALIDADES**Art. 1.- Objeto de la presente Ordenanza.**

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación y régimen jurídico de los siguientes procedimientos administrativos:

- a) Obtención de Información Urbanística.
- b) Tramitación de las distintas figuras de planeamiento urbanístico.
- c) Tramitación de las distintas figuras de ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Tramitación y ejecución de los Proyectos de Urbanización.
- e) Tramitación de licencias de obra y actividad.
- f) Actuación de la Administración en el dictado de órdenes de ejecución.

**Art. 2.- Actos sujetos a licencia. Normas generales de tramitación y clasificación de las obras.****A) Actos sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.
 - d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
 - g) 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.
 - h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
 - l) La colocación de carteles visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
 - m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
 - n) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.



ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

- ñ) El cerramiento de fincas.

o) Y, en general, los actos que impliquen obras o supongan una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

2. No se concederá licencia nueva de apertura, ampliación o traspaso respecto de locales comerciales, industriales o de otro tipo, cuya construcción o acondicionamiento no responda a lo preceptuado en las presentes Ordenanzas y no conste la correspondiente licencia municipal para las obras realizadas.
3. Las licencias se entenderán otorgadas a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

B) Normas generales de tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, indicando el nombre de aquél. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos señalados en estas Ordenanzas.
2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y domicilio del facultativo competente, autor del proyecto, y del facultativo competente encargado de la dirección de la obra, en su caso, antes del comienzo de los trabajos. Esta documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado Registro.
3. En el expediente deberá constar un domicilio del interesado o su mandatario, que se entenderá lo es para la práctica de todas las diligencias. En caso de obra se entenderá que el domicilio es, a efectos subsidiarios, el emplazamiento de la obra en cuestión.

C) Clasificación de las obras.

1. Las obras a ejecutar se clasifican en:

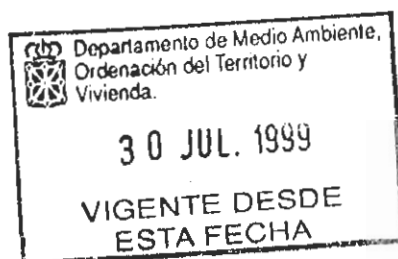
- Obras de nueva planta.
 - Obras de reconstrucción y reposición.
 - Obras de reforma.
 - Obras de consolidación.
 - Obras menores.
 - Apeos y demoliciones.
- Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior.
 - Se entenderá por reconstrucción de un edificio existente, la edificación, tras su derribo, de un edificio igual al anterior en el mismo solar.
 - Se entenderá por reposición de un edificio existente, la edificación, tras su derribo, de un edificio diferente al anterior en el mismo lugar (renovación).
 - Se entenderá por obras de reformas las comprendidas en los siguientes casos:
 - Ampliación de los edificios existentes.
 - Reformas de los edificios existentes que afecten a la distribución o a la estructura.
 - Reforma de huecos de fachada.
 - Decoración de fachadas.
 - Portadas de establecimientos comerciales.

- Se entenderá por obras de consolidación de edificios existentes aquellas que, sin introducir modificaciones en los mismos, mejoran sus condiciones estructurales o sanitarias.
 - Se entenderá por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.
 - Se entenderá por obra de demolición las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, o para proceder a su reconstrucción o reposición o para ejecutar obras de reforma.
2. Todas las obras de construcción de edificios de nueva planta, reconstrucción o reposición cualquiera que sea su importancia, habrán de ser proyectadas y dirigidas por técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones vigentes.

En el resto de obras, reformas, consolidaciones, obras menores, apeos o demoliciones, será preceptiva la intervención de técnico en proyecto y dirección siempre que afecten a la estructura portante del edificio, suponga un incremento de volumen sobre el actual o suponga una modificación importante de la configuración arquitectónica o aspecto exterior del edificio, así como en apeos y demoliciones cuando éstas puedan ocasionar daños a terceros o se consideren a juicio del Ayuntamiento como obras técnicamente complicadas o peligrosas.

En cualquier caso serán vigentes las disposiciones generales a este respecto.

3. La solicitud de licencia para ejecución de obras que no precise legalmente de proyecto técnico, irá acompañada siempre de una memoria justificativa y de los croquis y planos necesarios para que se aprecien las condiciones en que hayan de quedar los edificios una vez ejecutadas las obras, junto con el correspondiente presupuesto de éstas.



CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA**Art. 3.- Obtención de documentación previa.**

En las Oficinas Municipales se encontrará permanentemente, y a disposición de los interesados un ejemplar completo de toda la documentación relativa al Plan Municipal.

Se podrá obtener copias de la documentación previa solicitud, que se formulará por escrito en el Registro. Esta documentación será facilitada en el plazo máximo de 15 días naturales.

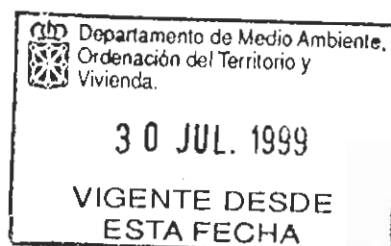
Las copias que se expidan serán selladas y no tendrán validez oficial ni vinculante para el Ayuntamiento, en cuanto a la información que contengan, sin este requisito.

Art. 4.- Información complementaria.

Podrá solicitarse por parte del interesado, información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el Plan Municipal, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento, acompañada de los planos y documentos que se consideren necesarios para el mejor entendimiento de la consulta.

La consulta se resolverá en el plazo máximo de un mes.

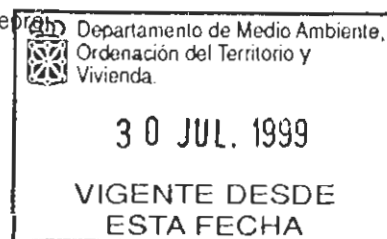


CAPITULO III. REGULACION DE LA TRAMITACION MUNICIPAL DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO**Art. 5.- Procedimiento.**

El procedimiento para la aprobación de las diferentes figuras de planeamiento, será el establecido por la normativa legal aplicable, incluidas las presentes Ordenanzas.

Art. 6.- Iniciación.

1. El procedimiento para la aprobación de Planes de iniciativa privada se iniciará con la presentación en el Registro del Ayuntamiento del escrito en que se solicite la tramitación y aprobación del Plan acompañado del proyecto técnico correspondiente.
2. El escrito de solicitud deberá contener los siguientes datos:
 - a) Identidad del solicitante y, en su caso, de la persona que lo representa:
 - Nombre y apellidos.
 - Domicilio, a efectos de notificaciones.
 - D.N.I.
 - b) Objeto de la solicitud.
 - c) Lugar, fecha y firma.



Se podrá exigir que la petición se produzca en impresos formularios, facilitados por el Ayuntamiento.

Art. 7.- Proyecto técnico.

1. El Proyecto técnico constará de los documentos correspondientes a cada clase de Plan, según se determina en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como en los reglamentos que la desarrollen.
2. Se presentarán tres ejemplares del Proyecto y en el caso de que otros Organismos hubieren de informarlo, podrán reclamarse al solicitante ejemplares suplementarios con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario.
3. El Proyecto técnico deberá presentarse visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante.

Art. 8.- Deficiencias formales.

1. Si del escrito de solicitud o de la documentación que se acompañe resultaren deficiencias subsanables, se requerirá al peticionario para que en el plazo de 15 días naturales subsane la falta, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior será aplicable en el caso de que no se hayan presentado completos los proyectos técnicos o sean insuficientes los ejemplares.

Art. 9.- Aprobación inicial y periodo de información pública.

1. La aprobación inicial deberá otorgarse o denegarse en el plazo legalmente establecido.

2. Aprobado inicialmente el Proyecto, se someterá a información pública, por el plazo mínimo legalmente establecido.
3. Con el fin de que la información pública sea efectiva, se arbitrarán los medios necesarios para que cualquier persona pueda conocer suficientemente el Proyecto. Durante el citado plazo, el plano o planos de ordenación quedarán expuestos al público en lugar de fácil acceso y de forma que se posibilite al máximo su conocimiento.

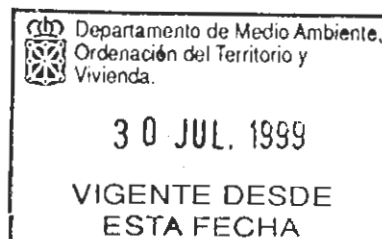
Art. 10.- Informe técnico.

Terminado el plazo de exposición al público y a la vista de las alegaciones formuladas, el Proyecto podrá ser sometido a informe técnico, que será emitido por un técnico titulado superior, a instancia del Ayuntamiento.

Art. 11.- Aprobaciones provisional y definitiva.

La aprobación provisional deberá otorgarse en el plazo legalmente establecido.

Los Proyectos para los que las disposiciones vigentes en cada momento otorguen a los Ayuntamientos la competencia para su aprobación definitiva, deberán alcanzar tal aprobación dentro de los plazos para ello legalmente establecidos.



CAPITULO IV. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**Art. 12.- Procedimiento para la aprobación.**

El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido en los artículos 99 y 119 de la Ley Foral sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cuando en las fichas de normativa particular, se haga referencia a Proyecto de obras de urbanización, se autoriza una tramitación similar a la prevista para proyectos de ejecución de obras.

Art. 13.- Adecuación de las obras al proyecto.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto aprobado, a las condiciones impuestas y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquellas por razones de seguridad o higiene públicas.
2. Si durante la ejecución de las obras conviniera introducir alguna variación sobre lo proyectado y aprobado, habrá de redactarse y tramitarse un nuevo proyecto que, aunque se limite a las partes sujetas a la modificación, deberá seguir la totalidad de los trámites previstos en estas Ordenanzas para su aprobación.

Art. 14.- Responsabilidades por desperfectos.

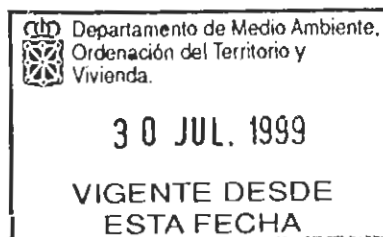
El titular de las obras está obligado al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía pública, conducciones de agua, luz, líneas telefónicas, arbolado y otros elementos públicos o privados por causa de la ejecución de las obras.

Art. 15.- Recepción provisional, plazo de garantía y recepción definitiva.

1. Una vez acreditado que las obras se han efectuado de forma ajustada a las condiciones técnicas legales, y satisfechas las responsabilidades por desperfectos previstas en el artículo anterior, la Corporación Municipal procederá de inmediato a la recepción provisional de las obras.
2. Formalizada la recepción provisional, comenzará a contarse el plazo de garantía fijado en los acuerdos de aprobación del Proyecto de Urbanización, y en su defecto, el de un año.

En el citado plazo, la Corporación podrá señalar las deficiencias que observe y siempre que supongan incumplimiento de condiciones técnicas o legales de responsabilidad del urbanizador, éste deberá proceder a su subsanación inmediata, iniciándose a su terminación un nuevo plazo de garantía.

3. Transcurrido el plazo de garantía, y en el caso de que por la Corporación no se proceda al señalamiento de deficiencias conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras.



CAPITULO V. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION DE OBRAS**Art. 16.- General.**

Los proyectos de edificación se ajustarán en sus determinaciones a las Ordenanzas Generales y Particulares de edificación, y a las Normas Urbanísticas de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

Art. 17.- Licencias de obras.

No podrá comenzarse obra de ningún género dentro del término municipal sin obtener antes la correspondiente licencia. Estarán sujetos a previa licencia todos los actos ordenados por las disposiciones legales vigentes o por las presentes Ordenanzas.

Art. 18.- Solicitud de licencia.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo, se iniciará con la presentación en el Registro del Ayuntamiento del escrito en que se solicite la licencia, acompañado del Proyecto técnico de ejecución de obras.

El escrito de solicitud deberá contener los datos siguientes:

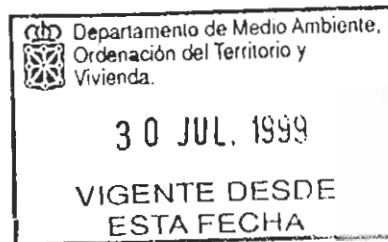
a) Identidad del solicitante y, en su caso de la persona que lo represente.

- Nombre y apellidos.
- Domicilio a efectos de notificaciones.
- D.N.I.

b) Objeto de la solicitud.

- Naturaleza de las obras de edificación.
- Situación y superficie del terreno.

c) Lugar, fecha y firma.



Se podrá exigir que la petición se produzca en impresos formularios facilitados por el Ayuntamiento.

Art. 19.- Proyecto técnico.

1. El proyecto técnico cuando sea preciso, constará de los documentos correspondientes al tipo de edificación, obra o de proyecto de que se trate. En todo caso, como mínimo, de los siguientes:

1. MEMORIA

En que se describa la obra o instalación solicitada y se justifique su adecuación a la normativa urbanística y de todo tipo aplicable.

Cuando se trate de una instalación de tipo industrial, se especificarán en la Memoria los detalles de la industria que se intenta establecer, con la potencia en caballos de cada uno de los motores que hayan de instalarse y los medios a adoptar para corregir las molestias o peligros que originen.

2. PLANOS

a) De situación y emplazamiento

A escala 1/500 o 1/1000 donde se señale el suelo o planta del edificio o instalaciones objeto de licencia y una zona exterior al mismo de 1.000 metros cuadrados como mínimo.

b) De planta, fachadas y secciones

A escala 1/100 o 1/50.

En los planos de locales destinados a uso industrial, se expresará la disposición, distribución interior y la colocación de maquinaria con sus potencias en caballos.

c) De esquema de servicios

Hasta su acometida en las redes generales existentes.

3. PRESUPUESTO

Desglosado por capítulos y unidades de obra de forma que permita apreciar las características e importancia económica de la obra.

2. Se presentarán tres ejemplares del Proyecto, y en el caso de que otros organismos hubieren de informarlo, podrán reclamarse al solicitante ejemplares suplementarios con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario.
3. Los proyectos deberán presentarse visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 20.- Autorizaciones.

Quando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización o licencia concurrente de un órgano distinto del municipal, junto con la solicitud y el proyecto técnico podrá presentarse en el Registro Municipal la citada autorización o licencia.

Si el promotor no acompañara a la solicitud la citada autorización o licencia, el Ayuntamiento podrá remitir al Organismo que corresponda, según la legislación aplicable en razón a la materia de que se trate, el Proyecto para que el mismo resuelva.

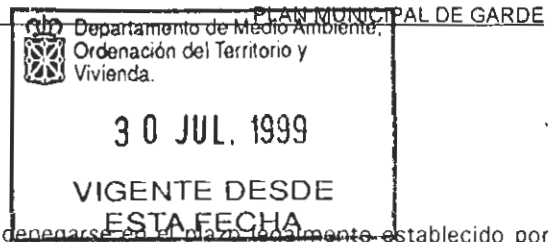
A título enunciativo y no limitativo, se recogen como supuestos legales en los que es necesaria la autorización o licencia previa, los siguientes:

- Obras en suelo no urbanizable según se detalla en las Normas Urbanísticas.
- Proyectos sobre edificios que se sitúen en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de carreteras (del Organismo administrativo del que dependa la carretera).
- Proyectos sobre edificios específicamente destinados a actividades clasificadas.
- Proyectos sobre obras que requieran intervención del Organismo competente en materia de interés histórico-artístico.

Art. 21.- Deficiencias.

1. Si el escrito de solicitud no reuniera los datos precisos, se requerirá a quien lo hubiere firmado para que en un plazo de 15 días naturales subsane la falta, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será aplicable en el caso de que no se hayan presentado completos los proyectos técnicos o sean insuficientes los ejemplares.

ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

**Art. 22.- Resolución expresa.**

1. Las licencias de edificación habrán de otorgarse o denegarse en el plazo legalmente establecido por las disposiciones de aplicación.

El cómputo de este plazo quedará suspendido durante el plazo anteriormente señalado para subsanación de deficiencias, contado a partir del día siguiente al de la notificación de las mismas.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivado. Se expresará de forma clara la causa de la misma y los preceptos o normas en que se base.

Art. 23.- Notificaciones.

Una vez otorgada la licencia, por el conducto reglamentario se notificará el acuerdo al interesado, poniendo a su disposición una copia del proyecto, debidamente diligenciada.

Art. 24.- Tramitación abreviada de licencias.

Para las obras particulares de pequeña importancia se podrá solicitar licencia por el sistema de tramitación abreviada de acuerdo con las instrucciones que al respecto se facilitarán en el Ayuntamiento.

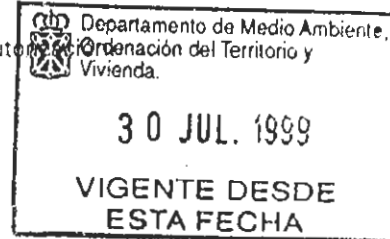
A las peticiones formuladas por este sistema se les dará carácter preferente, concediéndose las licencias dentro de los quince días naturales siguientes, salvo casos de excepción. Las obras comenzadas sin autorización serán suspendidas de inmediato y tramitadas en forma ordinaria e incurriendo además los interesados en la sanción correspondiente.

Art. 25.- Relación de obras incluidas en tramitación abreviada.

La relación de obras que pueden acogerse a tramitación de obras abreviadas es la siguiente:

- a) Apertura de zanjas de carácter urgente en calles previa estimación de esta urgencia por el Ayuntamiento.
- b) Colocación de rótulos sobre fachada en edificios.
- c) Colocación de toldos en fachada de edificios.
- d) Reparaciones de cubiertas de edificios.
- e) Obras de reparación de fachada de edificios.
- f) Apertura de huecos e instalaciones de marquesinas que no excedan de 50 centímetros de saliente.
- g) Obras de albañilería, cambio de elementos, vasijas, etc. en pisos o viviendas que no supongan modificación de uso o estructura.
- h) Obras de habilitación y decoración de locales comerciales que no afecten a la estructura del edificio. Se exceptúan los locales destinados a actividades que precisen de tramitación del expediente de actividad clasificada.
- i) Instalaciones de vallados, siempre que se halle autorizada la obra que motivó los mismos.
- j) Instalaciones de andamios.

- k) Acometidas de saneamiento de escasa importancia a juicio de la Dirección de Obras.
- l) Obras de instalación o reformas de acometidas de agua a edificios.
- m) Pintura de fachadas de edificios, señalándose el color en la autorización.

**Art. 26.- Caducidad de las licencias.**

Las licencias de obras caducan:

- a) Por renuncia del solicitante.
- b) Por el transcurso de doce meses desde la fecha de la notificación de la concesión sin haber comenzado las obras.
- c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo de prórroga, si las obras no se hubieran reanudado, caducará definitivamente la licencia.
La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a fuerza mayor o a mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en su caso para su terminación, sin que ésta se produzca.

En todos los casos señalados será precisa nueva licencia para la parte de obra sin realizar.

Art. 27.- Replanteo y tira de cuerdas.

1. Antes del comienzo de cualquier obra de nueva planta o ampliación, se notificará al Ayuntamiento para que este nombre si lo considera necesario, un responsable que supervise sobre el terreno el replanteo inicial del edificio.
2. Si se efectuaran las obras sin estos requisitos previos o no se realizaren de acuerdo a lo indicado en el plano de replanteo, el propietario o propietarios de las mismas quedarán obligados a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajustaren a dicho plano y no resultaren legalizables.

Art. 28.- Adecuación de las obras al proyecto.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado, a las condiciones impuestas y a la disposiciones que el Ayuntamiento pudiere citar durante el curso de aquellas por razones de seguridad e higiene públicas.
2. Si durante la ejecución de las obras conviniera introducir alguna variación sobre el proyecto autorizado, habrá de redactarse y tramitarse un nuevo proyecto que, aunque se limite a las partes sujetas a la modificación, deberá seguir la totalidad de los trámites previstos en estas Ordenanzas para el otorgamiento de licencias.

Art. 29.- Licencias de primera utilización.

Para el uso y ocupación de viviendas de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, será preciso, previamente, el otorgamiento de la licencia municipal de primera utilización.

Esta licencia será solicitada por escrito acompañado por certificado de fin de obra.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajuste, en sus condiciones urbanísticas básicas y comprobables, al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y que se han cumplido las obligaciones de ordenanzas y de ejecución de urbanización en su caso.

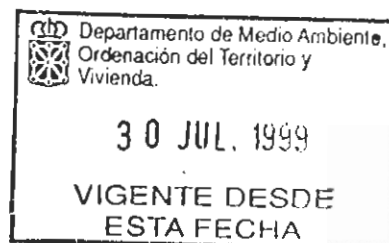
En todo caso, no se otorgará la licencia de primera utilización ni se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización que afecte a los edificios correspondientes y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

En tanto no sea otorgada la licencia municipal de primera utilización, se prohíbe expresamente su ocupación y a las empresas o entidades correspondientes el suministro y contratos de agua, electricidad y combustibles para calefacción, bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o de contratación que, de hecho, sirviera para tales edificaciones no autorizadas.

Igualmente se prohibirá o suprimirá, en su caso, el servicio municipal de alcantarillado, denegándose las licencias de obras para las de acometida y el permiso para el consiguiente empalme.

Art. 30.- Responsabilidades por desperfectos.

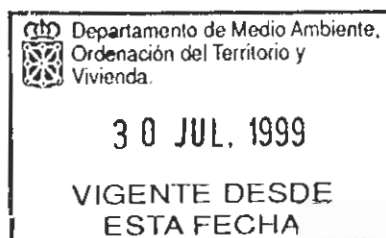
El titular de la licencia está obligado al pago de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos, arbolado y otros elementos públicos o privados, por causa de la ejecución de las obras objeto de la licencia.



CAPITULO VI. REGULACION DE LA TRAMITACION Y CONTENIDO DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Art. 31.- Reglamentación

El régimen de autorizaciones, tramitación de licencia, régimen de inspección y funcionamiento y régimen sancionador, para este tipo de actividades queda regulado en la Ley Foral 16/1989 de 5 de Diciembre de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente y el Decreto Foral 32/1990 de 15 de Febrero, por el que se aprueba el reglamento de la Ley, así como cuantas disposiciones legales se aprueben con posterioridad.



CAPITULO VII. REGULACION DE LA TRAMITACION PARA LOS CASOS DE RUINAS, APEOS, Y DEMOLICIONES.**Art. 32.- Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenacen ruina o los que no amenazándola, pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes, remate de chimeneas u otros elementos, algún daño a los moradores o transeúntes, así como las faltas de higiene y ornato.

Los ciudadanos o miembros de la Corporación podrán denunciar al Alcalde los edificios que a su juicio se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren los detalles, los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños o moradores, después de oídos, a derribarlos o a repararlos en el plazo que se fije por el Ayuntamiento.

Art. 33.- Tramitación.

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte.

1) Iniciación a instancia de parte.

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida al Ayuntamiento, en la que se describirá el inmueble, los motivos en que se base la ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia. Se dará al expediente la tramitación señalada en la legislación vigente.

2) Iniciación de oficio.

La Alcaldía o el Ayuntamiento podrán disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, cuando tenga el conocimiento, sobre la existencia de finca en la que pudieran concurrir alguno de los supuestos legales de ruina previo informe y dictamen de técnico competente.

Art. 34.- Ruina inminente.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Si la ruina o riesgo de un edificio, construcción o instalación es parcial, podrán adoptarse igualmente las medidas adecuadas y urgentes.

Art. 35.- Obligación de apear un edificio ruinoso.

Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestado espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Todo propietario, ocupante o responsable de una vivienda o local, deberá permitir el establecimiento en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquél que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

Art. 36.- Ejecución de obras por el Ayuntamiento.

Si los propietarios no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas al efecto, y reintegrándose de los gastos que se originen.

Art. 37.- Apeos y obras de reconocida urgencia.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras medidas de seguridad, incluso demolición, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de agua, averías en líneas eléctricas o telefónicas, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar a continuación la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

Art. 38.- Autorización de derribos voluntarios.

En supuestos de derribos voluntarios, la solicitud de licencia irá acompañada por un proyecto de derribo suscrito por un técnico cuando la edificación sea medianera con otras o su altura supere en fachada más desfavorable 7 mts. hasta alero, en el que se indiquen las condiciones que reúne el inmueble, su relación con los inmediatos y la forma y orden de proceder en los trabajos de derribo.

También se acompañarán la solicitud de licencia para el vallado de la parte que corresponde a la longitud de fachada del inmueble o la que corresponde para evitar peligros.

Art. 39.- Apeos de fincas contiguas.

Si al iniciar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apear las fincas contiguas, se comunicará a las Autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el técnico director de los trabajos, que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados en el establecimiento de los apeos. Cuando estos apeos ocupen la vía pública, será necesaria la obtención del permiso al efecto.

Art. 40.- Ejecución de los derribos.

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. Los directores facultativos, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

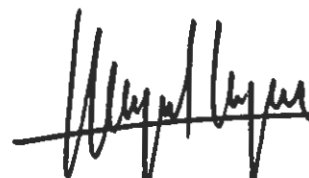
Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los escombros se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento o particulares, en vehículos convenientemente cubiertos, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento de polvo.

Pamplona, 5 de Enero de 1.999

EL EQUIPO REDACTOR:


MIGUEL AYAPE BARRIAIN
 Arquitecto
DILIGENCIA DE APROBACION PROVISIONAL

Para hacer constar que el proyecto que pertenece el presente plano o documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha, celebrada el día 199.....

de de 199.....
 El Secretario del Ayuntamiento


HECTOR NAGORE SORABILLA
 Abogado

 Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.
30 JUL. 1999
VIGENTE DESDE ESTA FECHA