

Txostena / Informe
Sección de Licencias de Obras Mayores
Espedientea / Expediente
2019-042280
Agiri zenbakia / Número documento

Eguna/Fecha:
23 de diciembre de 2021

Gaia/Asunto:
C/ Barraincua nº 2
EDIFICIO EQUIPAMENTAL

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

El listado que a continuación se señala tiene el carácter de complementario con respecto a las normas establecidas por el planeamiento y ordenanza específica que resulte de aplicación, debiendo la dirección técnica de la obra conocer en profundidad la misma, la cual tendrá por tanto rango superior al establecido por el presente pliego y sustitutorio del mismo en todo aquellos artículos o puntos ya regulados por aquélla.

1. - Código Técnico de la Edificación.- Todas las obras a cuyos proyectos se les conceda licencia de edificación se ajustarán a las exigencias básicas establecidas por los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación (CTE), ajustándose el "ámbito de aplicación" a los términos establecidos en la Ley Orgánica de la Edificación (LOE) y con las limitaciones que el mismo CTE determina.

2. - Plazos de las obras. Prórroga y caducidad.- Las obras deberán iniciarse en el plazo máximo de seis (6) meses y finalizarse en el que se fije en cada caso como condición particular de la licencia, contándose ambos a partir de la fecha en que se comunica el permiso. Tanto el comienzo como la terminación de las obras deberán ponerse en conocimiento del Ayuntamiento.

La interrupción máxima de la obra no podrá superar los seis (6) meses, debiendo notificarse al Ayuntamiento la fecha de paralización así como la reanudación de las mismas, a los efectos de caducidad de la licencia y de derechos edificatorios.

En caso de que no se cumplan dichos plazos se declarará la licencia caducada y sin efecto, con la simultánea obligación, bajo advertencia de sanción, de paralizar las obras en el estado en que se encuentren, salvo en lo que respecta a los trabajos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de personas y bienes, que se realizarán bajo supervisión municipal.

La persona titular de la licencia podrá instar, con un mes de antelación como mínimo, a la terminación de cualquiera de ambos plazos, una prórroga de los mismos, mediante solicitud en la que queden debidamente justificadas las razones del retraso. Sólo se concederá una prórroga por la mitad, como máximo, de cada uno de los plazos respectivos arriba señalados, sin perjuicio de los retrasos derivados de motivos de estricta fuerza mayor, que habrán de ser, en todo caso, debidamente argumentados por escrito ante el Ayuntamiento.

3. - Cambio de titularidad.- Habrá de comunicarse al Ayuntamiento todo cambio de la persona titular de la licencia de obras, mediante instancia suscrita tanto por la anterior como por la nueva, quién asumirá expresamente, en dicho documento, todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto de que éstas consten en escritura pública, la nueva titular habrá de asumirlas con las mismas formalidades.

4.- Responsabilidades y dirección de las obras.- Tanto la persona titular de la licencia como el técnico autor del Proyecto serán responsables de la autenticidad de los datos contenidos en la documentación presentada, así como de las incidencias que surjan en el transcurso de las obras, salvo que el segundo no sea al mismo tiempo quien dirija las obras, en cuyo caso se notificará con antelación dicha circunstancia al Ayuntamiento, acompañando la correspondiente documentación visada; de incumplirse este último requisito se considerará responsable de dichas incidencias, junto con la persona titular de la licencia, a la firmante del Proyecto.

5. - Proyecto de ejecución. Modificaciones. - En el supuesto de que fuera necesaria la presentación del Proyecto de Ejecución, éste se entregará completo en formato digital, PDF con marcadores, presentándose en papel los planos de arquitectura y el presupuesto. En el caso de que el proyecto introduzca modificaciones con respecto al Básico, el resumen de dichas modificaciones se presentará necesariamente en documento anexo al mismo, en formato papel, en el que se señalará expresamente "**Modificaciones al Proyecto Básico**", sin el cual no podrán entenderse aprobadas.

Cualquier modificación respecto al proyecto entregado deberá ser previamente autorizada, si procede, por este Ayuntamiento, para lo cual deberá presentarse, con la debida antelación, la documentación correspondiente, en las condiciones reglamentarias.

Hasta tanto no se presente ante el Ayuntamiento el Certificado de Fin de Obra, con el visado correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado deberán ser interesadas y suscritas por quienes figuren como titulares de la licencia y de la dirección técnica de las obras.

6. - Estudio de Seguridad y Salud y Programa de Control de Calidad. - Antes de iniciar las obras deberá aportarse el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud de acuerdo al R.D. 1627/97 y el Programa de Control de Calidad ajustado a lo exigido por el Anejo I del CTE y por el Decreto del Gobierno Vasco (238/96), en los proyectos que por su presupuesto de ejecución material sea de aplicación.

7. - Producción y gestión de residuos de construcción. - A todos los residuos de construcción que puedan generarse en el transcurso de las obras les será de aplicación las disposiciones del Real Decreto 105/2008 (B.O.E. 13/02/2008) y Decreto 112/2012 (B.O.P.V. 3/09/2012) en los que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

8. - Alineaciones y rasantes. - Las obras de nueva planta no podrán comenzar sin la demarcación de alineaciones y rasantes y acta de replanteo suscrita por la Dirección técnica de las obras y el personal de la Subárea de Planeamiento.

9. - Vallas de obra, elementos auxiliares y publicidad. - La instalación de medios auxiliares de obra como vallas, andamios, grúas y montacargas, así como vallas de publicidad, paneles publicitarios, carteleras, rótulos y anuncios, etc., serán objeto de solicitud independiente, debiendo ajustarse a las condiciones que a tal efecto se establezcan en las correspondientes licencias.

El incumplimiento de las condiciones impuestas en las licencias de este tipo de elementos así como su instalación o uso de forma incorrecta podrá dar lugar a la orden de paralización de la obra.

10. - Depósito de materiales. - Se prohíbe el depósito y acopio de materiales y de medios auxiliares fuera del perímetro definido por la valla de la obra, salvo que se disponga de autorización municipal específica.

11. - Carga y descarga. - Si las operaciones de carga y descarga de materiales y de instalación y las de desmontaje de medios auxiliares exigen interrupción del tráfico, deberá obtenerse la previa autorización de los servicios técnicos municipales, indicando fecha y hora prevista.

12. - Transporte de tierras y escombros. - En caso de transportarse tierras o escombros, los camiones que se utilicen deberán llevar la cartola posterior de la misma altura, por lo menos, que las laterales, con el fin de no derramar los escombros.

Se deberá instalar un dispositivo lavarruedas en el interior del perímetro de la obra que permita limpiar los vehículos que salgan de la obra de modo que no se arrastren áridos ni barro al exterior del recinto de la obra. El desagüe de dicho dispositivo deberá contar con un decantador situado previamente a su conexión a la red general que se limpiará periódicamente.

13. - Catas. - En caso de apertura de catas en espacios públicos, figurará un letrero con el nombre de la Empresa que las realiza, debiendo ésta disponer de la correspondiente licencia suscrita por el Área de Obras y Servicios.

14. - Impacto en la calidad del aire en obras de construcción y/o demolición. - Con objeto de minimizar el polvo generado en obras de construcción y demolición, se adoptarán, las siguientes medidas destinadas a garantizar la calidad del aire:

- Molienda y corte de materiales en húmedo.
- Cubrición de montoneras de material resuspendible por acción del viento.
- Protección de carga y descarga de material de forma adecuada.

- Limpieza en húmedo (riego), del entorno próximo a las obras (salida de camiones, calles...).

15. - Desescombros y/o residuos. - En caso de existir, se deberán regar abundantemente los escombros y/o residuos generados durante las obras y al extraerlos, así como todo el ancho de la calle frente al edificio.

Se prohíbe arrojar los escombros y/o residuos generados a la calle desde lo alto, debiendo hacerse uso, para tal fin, de vertederos cerrados, espuestas, maromas, etc.

16. - Medidas de seguridad. Responsabilidad. - Se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes, evitando la posible caída de útiles y materiales, mediante la colocación de viseras de protección, lonas, telas, etc.

La ejecución de las obras nunca podrá suponer disminución de las condiciones de seguridad y salubridad de las fincas colindantes siendo por cuenta de la persona titular de la licencia la adopción de las medidas oportunas a tal efecto (inspecciones periódicas, apeos, refuerzos estructurales, tratamiento y refuerzo de las medianeras que quedan al descubierto, reparación de infraestructuras o redes de servicio afectadas, incluso interrupción de la propia obra si ello fuera preciso).

La persona titular de la licencia será responsable de todos los daños que se produzcan como consecuencia de las obras, no pudiendo ser invocada la autorización municipal para excluir o disminuir dicha responsabilidad.

Es responsabilidad de la persona técnica autora del proyecto el adoptar las soluciones técnicas más adecuadas, y para ello ha de disponer de toda la información relativa a las condiciones geológicas y geotécnicas del suelo, así como la relativa al sistema constructivo y situación estructural de los edificios colindantes.

17. - Muros con anclajes bajo espacios públicos. - En el caso de construcción de muros colindantes con espacios públicos, se prohíbe el uso de anclajes sin autorización previa del Ayuntamiento, quedando todo ello reflejado en el Proyecto de Ejecución.

En el caso de contar con la mencionada autorización, una vez terminadas las obras de levante de los muros y construido el interior de la edificación, la dirección técnica de la obra deberá remitir certificado en el que se recoja que se han destensado todos los anclajes que se han utilizado para la construcción.

18. - Uso de explosivos. - En caso de precisar utilización de explosivos, deberá comunicarlo acreditando la autorización de los órganos competentes.

19. - Salidas a cubierta y elementos comunes. - Se preverán tantas salidas a cubierta como escaleras tenga el edificio, a las cuales se accederá a través de sus elementos comunes de libre acceso, con dimensiones mínimas de 60 x 90 cm, cuyo acceso deberá ser posibilitado mediante elementos fijos. Las salidas estarán a metro y medio (1,5 m.), por lo menos, de la línea de fachada, bien sea de calle o de patio; esta distancia se medirá horizontalmente. Siguiendo el contorno de todos los patios interiores, laterales y zagueros, se colocarán en la cubierta de los edificios, antepechos metálicos de un metro (1 m.) de altura, bien sujetos y formados por pies derechos metálicos, entrelazados con dos o tres barras del mismo material colocadas horizontalmente.

20. - Patios de luces. - Se preverán igualmente accesos desde los elementos comunes y/o privativos de la edificación a los patios propios de luces, al objeto de posibilitar su conservación y limpieza. El contorno de los patios propios de luces se protegerá con antepecho metálico de un metro (1 m.) de altura. Sus paramentos verticales se revestirán en toda su altura, con material vitrificado, de fácil limpieza y acabado y, preferentemente, en tonos claros.

21. - Tratamiento de fachadas y plantas bajas. - El tratamiento de fachada se hará extensivo a las plantas bajas, siendo todos los paños y elementos ciegos, así como de las mochetas y dinteles resultantes, en la profundidad que señalen las Ordenanzas en cada caso. En los umbrales de los vanos de los locales comerciales se colocarán, además, gradas de idéntico fondo que el señalado para los dinteles.

Los locales comerciales quedarán cerrados, con un levante de albañilería raseado y pintado, que garantice la correcta ventilación de los mismos, y deberá disponer de una puerta de acceso.

22. - Volúmenes técnicos salientes. - Los volúmenes técnicos salientes, tales como cuarto de máquinas de ascensores, conductos de ventilación, chimeneas, etc., recibirán tratamiento de fachada principal.

23. - Bajantes. - Las bajadas de pluviales quedarán embebidas en la losa de erección de la edificación en toda la altura de la planta baja, o como mínimo hasta tres metros (3 m.) desde la rasante.

24. - Sistema de ventilación. - En caso de existir, por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de local comercial en planta baja, se preverá un conducto de ventilación independiente hasta cubierta, resuelto en material incombustible. Estos conductos se distribuirán racionalmente en orden a las previsiones de compartimentación de los locales. A los efectos de protección contra incendios guardará la compartimentación general del inmueble.

Asimismo, se preverá para las cocinas conducto de ventilación independiente hasta la cubierta.

25. - Las rampas unidireccionales. - en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización con bloqueo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 7.7.5 del Plan General.

26. - Buzones. - En los portales se instalarán buzones o casilleros, para depositar la correspondencia, en número y con las características reglamentarias (R.D. 1829/1999).

27. - Responsabilidad por daños en vía pública. - El titular de la licencia es responsable de los daños que, con motivo de las obras, cause a los viales municipales.

La reparación de los daños causados a los viales municipales se hará de acuerdo con las buenas normas de la construcción y teniendo en cuenta las secciones y tipos de materiales que, por escrito, le facilite el personal técnico municipal.

28. - Servicio en vía pública. - En cualquiera de los supuestos no se permitirá en la vía pública (calzada y aceras) la colocación de ningún servicio de carácter privado, tales como tomas de tierra, arquetas de toma de fuel-oil, etc.

29. - Acometidas en aguas. - En toda construcción nueva deberán preverse las acometidas de aguas fecales y pluviales, independientes una de otra.

30. - Responsabilidad sobre las redes. - Serán de competencia municipal, únicamente, el control y vigilancia de la construcción de las arquetas de registro y el albañal, siendo las redes interiores de la finca competencia de la persona promotora, constructora o propietaria del inmueble.

Una vez concedido el permiso de primera utilización, todos los desagües de la finca serán de carácter particular y el Ayuntamiento será únicamente responsable del buen funcionamiento de la red general de alcantarillado del Municipio. La limpieza y reparación del albañal, de la acometida a la red y de los desagües de la finca, se realizará siempre por la propiedad, previa obtención de la oportuna autorización municipal.

31. - Injerto a la red. - La conducción de la acometida o injerto a la red general de alcantarillado podrá efectuarse con un albañal directamente, o bien mediante albañal longitudinal que permita admitir acometidas de injertos de otras fincas del recorrido, ubicado necesariamente dentro de las mismas.

32. - Acometida independiente. - Cada portal de comunidad deberá tener su desagüe con acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo diseño, no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

33. - Número de acometidas. - Como norma general, no se autorizará para cada portal de comunidad la construcción de más de una acometida de la red general desde las arquetas de registro; únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas con esquina a dos calles, siempre que la índole de la construcción y su superficie lo exijan.

34. - Sistema separativo. - Las conducciones de aguas fecales serán independientes de las aguas pluviales. Ambas conducciones se recogerán en sus correspondientes arquetas, con las cuales se instalarán el sifón de salida y el tubo de registro.

35. - Posición y condiciones de las arquetas. - Las arquetas de registro estarán siempre enclavadas en el interior de la finca, en un sitio de fácil acceso, de forma que nunca puedan colocarse encima de ella elementos estructurales y ornamentales que impidan la normal revisión de los sifones generales. Las arquetas serán de hormigón con un espesor mínimo de veinte centímetros (20 cm.) y unas dimensiones mínimas de noventa centímetros (90 cm.) por setenta centímetros (70 cm.) para profundidades, se realizarán cámaras de registro de acuerdo con las directrices técnicas municipales. Las tapas de las mismas serán de fundición.

36. - Elevación de aguas. - Cuando el nivel del desagüe no permita que la conducción a la alcantarilla sea por gravedad, la elevación de las aguas deberá ser realizada por la propiedad de las fincas. En ningún caso podrán exigirse responsabilidades al Ayuntamiento por el hecho de que a través del albañal de desagüe puedan penetrar a la finca aguas procedentes de la alcantarilla pública.

37. - Ventilación de la red. - El diámetro mínimo del injerto, no será nunca inferior a veinte centímetros (20 cm.) y se realizará de acuerdo con las normas y directrices escritas de los técnicos municipales, y siempre en su presencia, siendo por cuenta del interesado. Todo injerto no revisado por dicho personal, no será aceptado como tal, debiendo descubrirse para su inspección.

38. - Condiciones de vertido. - Todos los vertidos que se hagan a la red de colectores o cauces, deberán acomodarse a las prescripciones y normas del organismo competente, (Consortio de Aguas o en su caso, Agencia Vasca del Agua), tramitándose previamente el correspondiente permiso de vertido. Los residuos peligrosos como aceites de maquinaria, bidones, envases etc., serán tratados por un "gestor autorizado de residuos".

39. - Toma de muestras. - Antes de la concesión del permiso de 1ª Utilización, se realizarán, a los efectos oportunos, tomas de muestras en las diferentes arquetas de registro.

40. - Toma de agua para obra. - El titular de la licencia solicitará, por escrito, la ejecución de la toma de agua para obras, considerándose como toma clandestina la que no sea solicitada por aquél.

41. - Instalaciones interiores de abastecimiento de agua. - El proyecto de ejecución contendrá la definición de las instalaciones interiores de abastecimiento de agua, ajustándose a las siguientes normas generales:

- a) Se dispondrá de un contador general para los suministros domésticos, debiendo justificarse en caso contrario (contadores divisionarios en batería) la conveniencia de la propuesta. Este contador será independiente del destinado a cada local comercial o industrial existente en la finca, cuyos contadores irán ubicados en el armario o cámara destinada a tal fin.
- b) En lo referente al emplazamiento y materiales empleados, se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión de Abonados del Consortio de Aguas y Saneamiento de la Comarca del Bajo Nervión y demás normas y reglamentos de aplicación general.
- c) La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente, y autorizados por este Ayuntamiento.
- d) Una vez determinado el lugar que corresponde a cada contador, se rotularán de forma imborrable el local y, en su caso, la planta y el piso al que suministra.

42. - Red de gas. - La acometida de suministro de gas natural será única para todo el edificio, y se ejecutará de forma que pueda dar servicio a todos los locales que en el futuro pretendan utilizar esta fuente de alimentación. Asimismo, todos los conductos de la red discurrirán por espacios internos de la edificación, evitando la presencia de elementos en fachadas exteriores y visibles desde la vía pública. La instalación se ajustará a la normativa específica.

43. - Papeleras. - El promotor deberá instalar papeleras normalizadas, siguiendo las indicaciones escritas de los técnicos municipales en cuanto a número, modelo y ubicación.

44. - Licencia de 1ª utilización. - Una vez finalizadas las obras, y antes de su utilización, deberá obtenerse la correspondiente licencia, la cual habrá de solicitarse acompañando el Certificado Final de la Dirección de Obra, firmado por las personas técnicas que la componen.

Asimismo, deberán adjuntar a la solicitud planos y memoria visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, justificando el cumplimiento de las condiciones de la licencia, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos:

- Fotografías en color de las fachadas exteriores.
- Liquidación Final del Costo de la Obra, en la que figure expresamente el importe de la ejecución material.
- Acreditación de haber presentado ante el Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco los documentos, que corresponda, de las siguientes instalaciones:
 - Comunicación para la Puesta en Servicio Instalaciones de Protección contra Incendios o, en su caso, Solicitud de Registro del Certificado y Memoria de la Instalación.
 - Comunicación para la Puesta en Servicio del Ascensor.

- Comunicación para la Puesta en Servicio de la Instalación Térmica o, en su caso, Solicitud de Registro, Certificado y Memoria de Instalación.
- Comunicación para la Puesta en Servicio Instalación Receptora de Gas.
- Comunicación para la Puesta en Servicio Depósitos G.L.P.
- Comunicación para la Puesta en Servicio Instalación de Productos Petrolíferos.
- Comunicación para la Puesta en Servicio Baja Tensión.
- Solicitud de Puesta en Servicio Instalación de Ventilación Forzada de Garajes.
- Acreditación de la Instalación de la Infraestructura Común de Telecomunicación (ICT), según los Reales Decretos 1/1998, 346/2011 y Orden ITC/1644/2011. Dicha acreditación consistirá en un Boletín de instalación de telecomunicaciones y protocolo de pruebas y, cuando exista, del certificado fin de obra de ICT, sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.
- Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por la Subarea de Población y Territorio.

45. - Aire acondicionado. - Si las obras conllevan la instalación de un sistema de aire acondicionado, se precisará autorización medioambiental previa de la Subárea de Medio Ambiente. Para ello se tramitará de forma independiente la solicitud, acompañada de un anexo con documentación técnica.

46. - Accesibilidad al garaje. - La división horizontal y normas de comunidad del edificio deberán permitir la utilización del garaje en condiciones de accesibilidad a todas las personas usuarias del mismo.

47. - Horario: No se realizarán trabajos ruidosos los sábados, domingos y festivos, ni los días laborables entre las 22:00 y las 8:00 h, salvo autorización especial.