

ANEXO

Dekretua / Decreto:	886 / 2015	Erref. / Ref.:	IP VAU/2015/2
Gaia / Asunto:	Instrucción para la determinación de las intervenciones admisibles en las edificaciones que resultan disconformes con el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, que se adjunta como anexo al presente Decreto.		
Arloa / Área:	HIRIGINTZA / URBANISMO		
Interesduna / Interesado:			

D I L I G E N C I A : Se extiende la presente para hacer constar que esta Propuesta de Instrucción es la que, como resultado de los distintos trámites de consultas, se eleva para su aprobación y tramitación subsiguiente.

Getxo, a 5 de Marzo de 2.015.

Fdo. Ignacio Javier Etxebarria Etxeita
SECRETARIO GENERAL

ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINETAN ONAR DAITEZKEEN ESKU-HARTZEAK ZEHAZTEKO INSTRUKZIOA

Instrukzio honen helburua:

Instrukzio honen helburua da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekin bat ez datozen eraikinetan egitea onar daitezkeen esku-hartzeak zehaztea.

Hirigintza, Obra, Zerbitzu, Ondare eta Etxebizitza Arloko Zinegotzi arduradunak eskatuta, honako instrukzioa egiten da. Legeak ezarritako mugak kontuan izanda, Plan Orokorrarekin bat ez datozen eraikinak mantentzeko, edozein kasuetan, erantzun aldeko eta koordinatua izateko zailtasunak gainditzeko egiten da, gaur egun eskatzen diren bizigarritasun- eta osasun-baldintzetan mantentzeko. Instrukzioak kontuan izan ditu Osoko Bilkurak ezagututako mozioak (2009.09.23 eta 2014.05.25 egunekoak). Mozio horietan Andra Marin dauden etxebizitzentz mantentze-lana bermatzeaz eta Getxoko baserrien kontserbazioaz hitzegiten da.

Aplikatu beharreko araudia:

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekin bat ez

INSTRUCCIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ADMISIBLES EN LAS EDIFICACIONES QUE RESULTAN DISCONFORMES CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

Objeto de la presente instrucción:

El objeto de la presente instrucción es la identificación de las intervenciones admisibles en las edificaciones que resultan disconformes con el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Esta instrucción se elabora a petición del Concejal Responsable del Área de Urbanismo, Obras y Servicios, Planeamiento y Vivienda, a la vista de las dificultades observadas para dar respuesta favorable y coordinada, dentro de los márgenes legalmente existentes, al mantenimiento de las edificaciones disconformes con el planeamiento vigente en cualquiera de los supuestos; en aras a mantener unas condiciones de habitabilidad y salubridad adecuadas al momento actual. Esta instrucción también responde a dos mociones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, en fechas 23 de septiembre de 2009 y 25 de mayo de 2014, en cuyas propuestas hablan del mantenimiento de las viviendas existentes en el suelo urbanizable de Andra Mari y de la conservación de los caseríos de Getxo.

Marco normativo aplicable:

A las intervenciones que se pretendan en las

datozen eraikinetan egiten diren esku-hartzeek arau hauek bete behar dituzte:

.- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legea.

.- Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/92 Legea.

.- Lurzoruaren Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua.

.- Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legea.

.- 8/2013 Legea, ekainaren 26koa, birgaitzeari eta hiri-berroneratzeari eta -berrikuntzari buruzkoa.

.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea.

.- Hiritartutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa.

.- Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

Kontsiderazioak

INDARREAN DAGOEN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINEN MAILAK.

Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2000. urteko urtarrilaren 18an onartu zuen behin betiko Bizkaiko Foru Aldundiko Gobernu Kontseiluak. Planeko 5.1.1 artikulua araberak, eraikuntza-erregimenean, aurreko eraikin, instalazio eta erabilerei dagokienez, egoera hauek bereiz daitezke:

.- Berriazko antolaketaz kanpokoak (5.2.1 artikulua): Berriazko antolaketaz kanpokoak dira antolaketako planoetan halakotzat adierazita dauden eraikinak eta plan honen aurretik sortutako instalazioak eta erabilerak, berarekin bat ez datozen gero, hurrengo balizko kasuen barruan daudela:

a) Edozein lurzoru motatan kokatuta egon eta eraiki ezindako lurrak

edificaciones que resultan disconformes con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, les será de aplicación el siguiente marco normativo:

.- Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

.- Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

.- LEY 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

.- LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

.- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

.- Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

Consideraciones

CATEGORÍAS LAS EDIFICACIONES QUE RESULTAN DISCONFORMES CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia, de 18 de Enero de 2.000, distingue, en el Art. 5.1.1 de sus Normas Urbanísticas y en relación con las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad, las siguientes situaciones:

.- Fuera de Ordenación Expresa (Art. 5.2.1): Se incluyen en la situación de fuera de ordenación expresa los edificios grafiados como tales en los planos de ordenación (F.O.) y los usos e instalaciones erigidos con anterioridad al presente Plan, porque resultan disconformes con el mismo y se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

atzematen dutenak, bide, berdegune, espazio libre edo ekipamenduaren erreserbakotzat erreserbatuak daudelako, haien iraupena edo jarraipena ez datorrenean bat Planak xedatutakoarekin, hots, Planaren jarduketa programak dituen epeekin, salbu eta ekipamendu erreserbak eragindako eraikinak badira, hau da, artitektonikoki erabilkorak direnean ezarritako erabilerari begira. Kasu horretan, egokitzapena egin eta gero, eraikin sendotuak izango lirateke.

b) Gehiegizko bolumenagatik edo euren egituraketagatik, kokatuta dauden inguruaren arabera, babes bereziko kultur ondare, monumentu edo multzoen baloreen kontra egiten dutenak.

c) Edozein lurzoru motatan kokatuta egon eta baimenik gabe ezarri direnak, legez kanpo daudenak eta plangintza berriaren zehaztapenen arabera legezgabe ezin direnak.

.- Eraikuntza baimendua (5.3.1 artikulua): 1. Egoera baimenduan daude eraikinak, erabilerak eta instalazioak baldin eta aurreko bi kapituluetan araututako egoeretan ez badaude, baina planari egokitzeko eragozpenik dutenak (erabilera, lerrokadura, altuera edo aprobetxamendu eragozpenak).

2. Honako balizkoetan dauden eraikin, erabilera eta instalazioak daude egoera horretan:

a) Kalearteko patioetan dauden instalazioak, patio horiek, antolamendu baldintzen arabera, eraikuntzak ezin baditu okupatu.

b) Indarrean zeuden plan eta arauak jarraiki eta garatuz burutu direnak, plan honetako parametroak gainditu arren, berriazko antolamendutik kanpo daudenak salbu eta aurreko artikuluei jarraiki

a) Los emplazados en cualquier clase de suelo que ocupan terrenos inedificables por estar calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reserva de equipamiento, cuando su pervivencia o continuidad resulte plenamente incompatible con la ejecución de las previsiones del Plan dentro de los plazos de su Programa de Actuación, salvo que se trate de edificios afectados por la reserva de equipamiento que sean arquitectónicamente reutilizables para el uso previsto, en cuyo caso, una vez efectuada la adaptación, pasarían a la situación de edificios consolidados.

b) Los que por exceso de volumen o por su configuración en relación con el entorno en que se ubican, atentan contra los valores del patrimonio cultural, monumentos o conjuntos de protección especial.

c) Los que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hayan implantado sin licencia, de forma clandestina y no sean legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento

.- Tolerada (Art. 5.3.1): 1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, pero mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.

2. Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

a) Las instalaciones que ocupan en la actualidad los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

b) Los ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los anteriormente vigentes planes y normas, aunque superen los

geroraturikoak salbu.

.- Antolamenduaren barrukoa.”

Bere aldetik, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101 artikuluko 3. atalak dio hirigintza-plangintzak hirigintza-antolamendutik kanpoko etxe, eraikin eta erabilerak maila hauetakoren batean sartu behar dituela:

“a) Antolamenduz kanpokoak: Indarrean dagoen hirigintza-plangintza onartu aurretik zeuden etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak sartuko dira kategoría honetan, baldin eta plangintzak epe jakin batean horiek desagertzea aurreikusten badu lege honetan aurreikusitako jarduketa isolatu edo integratuetako batean edo sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketetako batean sartuak egoteagatik.

b) Plangintzaren kontrakoak: Indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerak sartuko dira kategoría honetan, hirigintzako plangintzak horiek desagertzea aurreikusten ez duenean edo horretarako eperik jartzen ez duenean.

c) Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak.”

Gainera, 224. artikuluko 4. atalak honako hau dio: “Obrak, lanak edo instalazioak erabat amaitu direnetik, edo kanpo-itxurak horiek egin direla adierazten duenetik, lau urte igaro ondoren, administrazioak ezingo du etxe, eraikin edo instalazioak eraisteko agindu. Etxe, eraikin edo instalazio horiek, halere, antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioen araubideari lotuta geldituko dira, eta eraberritze, handitze edo finkatzeren bat egin behar den guztietan, legezatzeko proiektu bat onartzea errekerituko da –legezatzeko bada behintzat–. Proiektu horrek, betiere, hirigintzako zerbitzuetan, eremu publikoen zuzkiduran edo antzekoetan eragindako kaltea konpontzeko –edo besterik ez bada, kalte hori gutxitzeko– beharrezkoak diren neurriak jasoko ditu. Administrazioak ofizioz onartu ahal izango ditu proiektu horiek.”

parámetros definidos en este Plan, salvo los que estuvieran fuera de ordenación expresa o diferida de acuerdo con los artículos anteriores.

.- Dentro de Ordenación.

Por su parte, la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el apartado 3º del Art. 101, establece que el planeamiento urbanístico señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida, a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

Además, el Art. 224, apartado 4º, señala: “Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, las instalaciones o las construcciones correspondientes. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de ordenación, y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de

Gauzak horrela, 2/2006 Legeko erregimen juridikoa HAPOn sartu behar da; biek antzekotasunak dauzkate, hitzez-hitzezko adierazpen batzuk ere badaude.

Esate batera, HAPoko 5.2.1 artikuluko "berariazko antolaketaz kanpokoak" 2/2006 Legeko 101.3 a) eta 224.4 artikuluetakoekin parekatu daitezke.

Halaber, HAPoko 5.3.1 artikuluko "baimenduak" eta 2/2006 Legeko 101.3 b) artikulukoak antzekoak dira.

HAPOn hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabileretako zehaztutako mailei, 2/2006 Legeak, 101.3 artikuluko c) atalean honako hau gehitzen die: "Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak".

Gauzak horrela, honako hauek parekoak dira:

a) HAPoko 5.2.1 artikuluko "berariazko antolaketaz kanpokoak" maila 2/2006 Legeko 101.3 a) artikuluan zehaztutakoekin parekoa da; erregimen hori, gainera, 2/2006 Legeko 224.4 artikuluetako mailetara zabal daiteke.

b) HAPoko 5.3.1 artikuluko "baimenduen" maila 2/2006 Legeko 101.3 b) artikuluan zehaztutakoekin parekoa da.

c) Aldiz, 2/2006 Legeko 101.3 artikuluko c) ataleko "Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak" mailak ez dauka HAPOn parekorik.

Eraikin horietan baimendutako eta debekatutako ekintza eta erabilerei dagokienez, 2/2006 Legeak hirigintza-plangintza aipatzen du (101.4 artikulua); alde horretatik, 5. eta 6. atalak hartu behar dira kontuan, betiere:

"5.Ez dira baimenduko eraikuntzak modernizatu, sendotu edo hobetzeko edo haien bolumena handitzeko obrak, baldin eta eraikuntza horiek antolamenduz kanpo deklaratu badira edo antolamendu zehatza egin gabeko area edo sektoreetan lehendik daudenak badira. Dena den,

espacios públicos u otros análogos. La administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio".

A partir de aquí, procede integrar el régimen jurídico de la Ley 2/2006 con el del PGOU, donde, en parte, encontramos cierta identidad, incluso en el tenor literal de las expresiones.

De este modo, pueden establecerse coincidencias entre la categoría del "Fuera de Ordenación Expresa" previsto en el Art. 5.2.1 del PGOU y los supuestos de los Arts. 101.3a) y 224.4 de la Ley 2/2006.

También se aprecian ciertas coincidencias entre la categoría "Tolerada" del Art. 5.3.1 del PGOU y el 101.3b) de la Ley 2/2006.

A las categorías previstas en el PGOU para los edificios, construcciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida, añade la Ley 2/2006, en el apartado "c" de su Art. 101.3, la de los "Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada".

Consecuentemente, se establecen las siguientes equiparaciones:

a) La categoría del "Fuera de Ordenación Expresa" prevista en el Art. 5.2.1 del PGOU se equipara a los supuestos del Art. 101.3a), cuyo régimen es extensivo a los supuestos del Art. 224.4 de la Ley 2/2006.

b) La categoría "Tolerada" del Art. 5.3.1 del PGOU se equipara a los supuestos del Art. 101.3b) de la Ley 2/2006:

c) La categoría de "Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada" del apartado "c" del Art. 101.3 de la Ley 2/2006, no tiene figura equiparable en el PGOU.

Respecto a los actos y usos autorizables y prohibidos en estas edificaciones y construcciones, la Ley 2/2006 remite al planeamiento urbanístico (Art. 101.4), que en todo caso habrá de tener en cuenta las previsiones de los apartados 5º y 6º:

"5.- No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios

ez dira kategoría horretan sartuko eraikinak gutxieneko bizigarritasun- eta osasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko beharrezko jotzen diren obrak, hori guztia lege honetan aurri buruz zehaztutako araubidea errespetatuta.

6.Hala ere, salbuespenezko kasu batzuetan, sendotzeko obra partzial eta unean unekoak baimendu ahal izango dira, baldin eta 15 urteko epean higiezina desjabetzea edo eraistea aurrekusten ez bada. Epe hori obrak egin nahi direnetik hasiko da kontatzen, eta obrak ezingo dute ekarri higiezinarenekin errevalorizaziorik”.

BAIMENDU DAITEZKEEN ETA DEBEKATUTA DAUDEN OBRAK

HAPO ETA 2/2006 Legea bateratzeko lanarekin jarraituz, maila bakoitzean baimendu daitezkeen eta debekatuta dauden obrak zehaztuko ditugu:

a) Antolamenduz kanpokoak:

Debekatuta daude: modernizatze, sendotze, bolumena handitze, hobetze eta desjabetze-balioa handitze obrak (2/2006 Legeko 101.5 artikulua eta HAPOko 5.2.2.1 artikulua).

Onartuta daude: eraikinak gutxieneko bizigarritasun- eta osasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko ezinbestekotzat jotzen diren obrak (muga: erortzeko zorian egotea) eta zaintza-, apaintza- eta konponketa-lanak (2/2006 Legeko 101.5 artikulua eta HAPOko 5.2.2.1 artikulua).

Aurreko paragrafoan ezarritako ondorioetarako, obra onargarriak izango dira Eraikuntzaren antolaketaren azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1 artikuluan ezarritako eraikuntzako oinarriko betekizunak betetzeko egiten diren lan eta obrak oro har (artikulua Instrukzio honekin batera dator 2. eranskin moduan), eraikuntzak egokitzeko eta beraien instalazioak une bakoitzean berariaz exijitu ahal diren legezko arauak egokitzeko egiten direnak, eta kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko obra osagarriak ere bai (2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 9.1 artikulua)

deklarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

6.– Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble”.

OBRAS AUTORIZABLES Y PROHIBIDAS.-

Continuando con la labor integradora entre el PGOU y la Ley 2/2006, perfilamos, a continuación, las obras autorizables y prohibidas para cada una de las categorías identificadas:

a) Fuera de ordenación:

Prohibidas: obras de modernización, consolidación, aumento de volumen, mejora, de reforma o incremento de su valor de expropiación (Arts. 101.5 Ley 2/2006 y 5.2.2.1 del PGOU).

Admitidas: obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros (sin perjuicio del régimen legal de la ruina) y obras de conservación y ornato y de reparación (Arts. 101.5 Ley 2/2006 y 5.2.2.1 del PGOU).

A los efectos prevenidos en el párrafo precedente, se entenderá como obras admisibles los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se transcribe como anexo nº 2 de esta Instrucción, y para adaptar las edificaciones y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada

mugarekin), Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko exigentzia guztietara edo batzuetara guztiz edo zati batez egokitzeko izan daitezkeenak.

Lizentzia-eskarian berariaz adierazi behar da jabeak eta eskubide erreal edo erabilera-eskubideren bat duten titularrek uko egiten diotela esku-hartzeak eragingo duen desjabetze-balioaren igoerari; hori, instrukzio honi 1. eranskin gisa gehitu zaion ereduari jarraikiaz. Lizentzia emandakoan, eraikinaren hirigintza-egoera zertan den azalduko da, berariaz, bazterreko ohar baten bidez, Jabetza Erregistroan jaso gera dadin, jarritako muga eta baldintzekin batera. Bazterreko ohar horrek indar mugagabea izango du baina sortuko duen ondorio bakarra izango da bera sortzen duen tituluari dagokion uneko hirigintzako egoera jakitera ematea. Hirigintzako egoera hori aldatzen bada, bazterreko oharra ezeztatuz ahal izango da, interesdunak eskatuta. Ezeztatuz gero, Getxoko Udalaren ziurtagiria erantsi beharko da.

b) Plangintzaren kontrakoak:

Onartu daitezke: zaintza-, apainketa-, sendotze-, konponketa- eta berrikuntza-obra guztiak, baldin eta higiezina hirigintza-erregimenarekin bat ez etortzea eragiten duten arrazoiak areagotzen ez badira. Higiezina plangintzan baimendutako erabileretarako erabiltzea onartuko da (5.3.2 artikulua).

c) Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak:

Debekatuta daude: modernizatze, sendotze, bolumena handitze eta hobetzeko obrak (2/2006 Legeko 101.5 artikulua).

Onartuta daude: eraikinak gutxieneko bizigarritasun- eta osasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko ezinbestekotzat jotzen diren

momento, así como las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad (con el límite del Art. 9.1 del Real Decreto legislativo 2/2008), que podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

En la solicitud de la licencia deberá constar la renuncia expresa del propietario, así como de los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte, al incremento del valor de expropiación que la intervención pretendida supone, conforme al modelo que, como Anexo nº 1, se incorpora a la presente Instrucción. Al otorgamiento de la licencia se dejará constancia expresa de la situación urbanística de la edificación, para su constancia, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, junto con las limitaciones y condiciones impuestas. Esta nota marginal tendrá vigencia indefinida, pero no producirá otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que la origina. La alteración de tal situación urbanística, podrá conllevar la cancelación de la nota marginal, a instancia de parte interesada, a la que se acompañará certificación acreditativa del Ayuntamiento de Getxo.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico:

Autorizables: todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable. Se permitirá la utilización del inmueble para los usos autorizados por el planeamiento (Art. 5.3.2)

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada:

Prohibidas: obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora (Art. 101.5 Ley 2/2006).

obrak (muga: erortzeko zorian egotea) (2/2006 Legeko 101.5 artikulua).

Aurreko paragrafoan ezarritako ondorioetarako, obra onargarriak izango dira Eraikuntzaren antolaketaren azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1 artikuluan ezarritako eraikuntzako oinarritzko betekizunak betetzeko egiten diren lan eta obrak oro har (artikulua Instrukzio honekin batera dator 2. eranskin moduan), eraikuntzak egokitzeko eta beraien instalazioak une bakoitzean berariaz exijitu ahal diren legezko arauak egokitzeko egiten direnak, eta kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko obra osagarriak ere bai (2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 9.1 artikulua mugarekin), Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko exigentzia guztietara edo batzuetara guztiz edo zati batez egokitzeko izan daitezkeenak.

Salbuespenetan, sendotze obra partzialak, unean unekoak, baimendu ahal dira, higiezina 15 urteko epean (obrak egin nahi diren egunetik aurrera zenbatuta) desjabetzeko edo eraisteko asmorik ez badago. Obra horiek ezin dute higiezina birbaloratzea ekarri (2/2006 Legearen 101.6 artikulua). Horrela, obra horiek higiezina birbaloratzea ezin dutenez ekarri, lizentzia-eskarian berariaz adierazi behar da jabeak eta eskubide erreal edo erabilera-eskubideren bat duten titularrek uko egiten diotela esku-hartzeak eragingo duen desjabetze-balioaren igoerari; hori, instrukzio honi 1. eranskin gisa gehitu zaion ereduari jarraikiaz. Lizentzia emandakoan, eraikinaren hirigintza-egoera zertan den azalduko da, berariaz, bazterreko ohar baten bidez, Jabetza Erregistroan jaso gera dadin, jarritako muga eta baldintzekin batera. Bazterreko ohar horrek indar mugagabea izango du baina sortuko duen ondorio bakarra izango da bera sortzen duen tituluarri dagokion uneko hirigintzako egoera jakitera ematea. Hirigintzako egoera hori aldatzen bada, bazterreko oharra ezeztatu ahal izango da, interesdunak eskatuta. Ezeztatuz gero, Getxoko Udalaren ziurtagiria erantsi

Admitidas: obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros (sin perjuicio del régimen legal de la ruina) (Art. 101.5 Ley 2/2006).

A los efectos prevenidos en el párrafo precedente, se entenderá como obras admisibles los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se transcribe como anexo nº 2 de esta Instrucción, y para adaptar las edificaciones y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento, así como las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad (con el límite del Art. 9.1 del Real Decreto legislativo 2/2008), que podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble (Art. 101.6 Ley 2/2006). Así, no pudiendo dichas obras suponer revalorización del inmueble, en la solicitud de la licencia deberá constar la renuncia expresa del propietario, así como de los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte, al incremento del valor de expropiación que la intervención pretendida supone, conforme al modelo que, como Anexo nº 1, se incorpora a la presente Instrucción. Al otorgamiento de la licencia se dejará constancia expresa de la situación urbanística de la edificación, para su constancia, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, junto con las limitaciones y condiciones impuestas.

beharko da.

Aurreko hori guztia aintzat hartuta, instrukzio hau formalizatu da, eta onartzen den egunetik izango du eragina, Udalaren web-orrian argitaratu ala ez.

Getxon, 2015eko otsailaren 11n. HIRIGINTZA, OBRA ETA ZERBITZUETAKO ARDURADUNA.

Esta nota marginal tendrá vigencia indefinida, pero no producirá otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que la origina. La alteración de tal situación urbanística, podrá conllevar la cancelación de la nota marginal, a instancia de parte interesada, a la que se acompañará certificación acreditativa del Ayuntamiento de Getxo.

A la vista de cuanto antecede, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la página web municipal.

En Getxo, a 11 de febrero de 2.015.- EL RESPONSABLE DEL AREA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS.

Anexo nº 1

ANEXO A LA INSTRUCCIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ADMISIBLES EN LAS EDIFICACIONES QUE RESULTAN DISCONFORMES CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

RENUNCIA EXPRESA AL INCREMENTO DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN DERIVADO DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS PARA LAS QUE SE INSTA LA CORRESPONDIENTE LICENCIA MUNICIPAL

Solicitud de licencia de obras para en
Número de Expediente.....

NOMBRE Y APELLIDOSN.I.F.....
Domicilioe-mail
EN SU CONDICIÓN DE PROPIETARIO TITULAR DE CUALQUIER DERECHO REAL
TITULAR DE CUALQUIER DERECHO DE USO OTROS (Especificar
.....) DE LA EDIFICACIÓN SITA EN
....., IDENTIFICADA EN EL REGISTRO DE
LA PROPIEDAD CON LOS SIGUIENTES DATOS Y A
EFECTOS DEL CATASTRO COMO

ANTE EL AYUNTAMIENTO DE GETXO COMPARECE PARA MANIFESTAR:

PRIMERO.- Que conoce que la edificación identificada en el apartado precedente se encuentra comprendida dentro de la categoría de "Fuera de Ordenación Expresa" prevista en el Art. 5.2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, que se equipara a la categoría de "fuera de ordenación" del Art. 101.3a), de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuyo régimen es extensivo a los supuestos del Art. 224.4 de la Ley 2/2006.

SEGUNDO.- Que pretende la realización de obras de
en la citada edificación, para lo que ha formulado la oportuna solicitud de licencia ante este Ayuntamiento, siendo este documento anexo inseparable a tal solicitud.

TERCERO.- Que, toda vez que la ejecución de las citadas obras pudieran determinar un incremento del valor de la edificación a efectos expropiatorios, formula renuncia expresa a tal incremento, debiendo dejarse, al otorgamiento de la licencia instada, constancia de esta renuncia en el Registro de la Propiedad.

CUARTO.- Que la relación de propietarios, así como de los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte de la edificación es la siguiente:

Y para que así conste y surta los efectos correspondientes, firma la presente en, a de de 2.01...

Fdo.

Anexo nº 2

ANEXO A LA INSTRUCCIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ADMISIBLES EN LAS EDIFICACIONES QUE RESULTAN DISCONFORMES CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

Art. 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legea

3. artikulua. Eraikuntzaren oinarritzko baldintzak.

1. Pertsonen segurtasuna, gizartearen ongizatea eta ingurumenaren babesa bermatzearen, eraikuntzaren oinarritzko zenbait baldintza ezarriko dira, zeintzuk erregelamendu bidez ezarritako moduan bete beharko diren eraikinen eta eraikinetako instalazioen proiektuan, eraikuntzan, mantentze-lanetan, kontserbazioan eta erabileran, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeetan ere; hona hemen oinarritzko baldintza horiek:

a) Funtzionaltasunari buruzkoak:

a.1) Erabilera: eremuen antolaerak eta neurriek eta instalazioek eraikinean aurreikusitako funtzioak egoki betetzeko moduan erabiltzea.

a.2) Irisgarritasuna: mugitzeko eta komunikatzeko zailtasunak dauzkan jendea eraikinean sartu eta mugitu ahal izatea, araudi espezifikoan zehaztutako moduan.

a.3) Telekomunikazio, ikus-entzunezko eta informazio zerbitzuak eskura edukitzea, araudi espezifikoan zehaztutako moduan.

a.4) Posta-zerbitzuari sarrera erraztea, posta jasotzeko instalazio egokiak jarri, araudi espezifikoan zehaztutako moduan.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

a.4) Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo

b) Segurtasunari buruzkoak:

b.1) Segurtasun estrukturala: eraikinean (edo eraikinaren parteren batean) zimendu, euskarri, habe, forja, kargahorma eta gainerako egitura-elementuei eragiten ez dieten edo elementu horietan jatorria duten eta eraikinaren erresistentzia mekanikoa eta egonkortasuna arriskuan jartzen duten kalteak ez gertatzea.

b.2) Suteen kontrako segurtasuna: eraikinak seguru husteko modukoa izan behar du, suteak ez du eraikinaren barrualdetik edo mugakide dituen eraikinetatik atera behar, eta eraikinak sua itzaltzeko eta salbatzeko taldeek behar bezala lan egiteko modukoa izan behar du.

b.3) Erabilera-segurtasuna: eraikina normal erabiliz gero, jendeak ez du arriskuan egon behar.

c) Bizigarritasunari buruzkoak:

c.1) Higienea, osasuna eta ingurumenaren babesa: eraikinaren barrualdean osasun- eta estankotasun-baldintzek onargarriak izan behar dute; gainera, eraikinak ez du gertuko ingurumena kaltetu behar eta hondakin-mota guztiak egoki kudeatzea bermatu behar da.

c.2) Zarataren kontrako babesa: zaratak ez du jendearen osasuna eta eguneroko jarduna kaltetu behar.

c.3) Energia aurrezte eta isolamendu termikoa: eraikina egoki erabiltzeko behar den energia zentzuz baliatu behar da.

c.4) Eraikina ongi erabiltzea ahalbidetzen duten eraikuntza-elementuen edo instalazioen beste alderdi funtzional batzuk.

dispuesto en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

