

ENTREPLANTAS

Base normativa:

- Artículo **2.6.4. Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación". PGOU 1995**

(.....)

- *Los restantes edificios, instalaciones y usos erigidos en Suelo Urbano y Urbanizable **con anterioridad a la "aprobación definitiva"** de este proyecto y disconformes con el mismo, **pueden subsistir** sin que les sean aplicables las limitaciones del citado artículo 137, pero cuando sean demolidos, las "parcelas" que los soportan quedarán estrictamente sujetas a sus determinaciones.*

- Artículo 29.5 del PGOU (2010): **consolidación de edificaciones y usos** que cuentan con licencia municipal (obra y/o actividad). No comunicación de actividad.

- Artículo 101 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo: edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento.

- Artículo 229 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, advierte de la NO prescripción de usos

Supuestos y actuación municipal:

a) Entreplanta con licencia.

a.1) OBRAS

- Al estar consolidada procede autorizar obras de reforma parcial en la misma (escaleras, cambios de distribución..)..
- Si se proyecta ampliar, recortar u horadar la entreplanta se exigirá el cumplimiento de la normativa en vigor.

a.2) ACTIVIDAD

- En cuanto a los usos , si no hay cambio de actividad se respetarán los expresamente autorizados.
- Si cambia la actividad ésta se ajustará a lo establecido en la ordenanza que sea de aplicación al establecimiento (ordenanza del 44, ordenanza de 1999, ordenanzas 2021).

b) Entreplanta sin licencia..

b.1). Si **no ha transcurrido el plazo** para pedir el restablecimiento de la legalidad urbanística (4 años con carácter general Este plazo no rige para las obras ejecutadas en suelo no urbanizable o en bienes catalogados tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, para aquellas partes o elementos protegidos) se emitirá el informe pertinente a fin de que se inicie el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

b.2.) Si **ha transcurrido el plazo** para pedir el restablecimiento de la legalidad urbanística y la entreplanta **es disconforme con el planeamiento**:

- b.2.1) si la entreplanta esta ejecutada con **anterioridad a la aprobacion definitiva del documento PGOU 1995**, con un uso continuado y disconforme, se tolera su existencia.
-

Si hubiera cambio de uso el mismo deberá ajustarse a la normativa aplicable al momento de su implantación.



- b.2.2) si la entreplanta es **posterior a la aprobación definitiva del documento PGOU 1995:**

b.2.2.a) OBRAS

- Con carácter general no se autorizará la realización de ningún tipo de obras de modernización, reforma, mejora o consolidación. Se exigirá la adecuación a la normativa en vigor.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 101. 6 de la Ley del suelo y urbanismo, en casos excepcionales, pueden 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.

b.2.2. b) ACTIVIDAD

- En todo supuesto los usos se ajustarán a lo establecido en la ordenanza que sea de aplicación al establecimiento (ordenanzas del 44, ordenanzas de 1999, ordenanzas 2021).

La Jefa de Sección Técnica de Actividades

Carmen López Ares

La Jefa del Servicio jco. Advo. de Actividades

Marisa Irusta