

Art. 8. *Licencia de Obras*

1. Solamente será preciso Proyecto Técnico para obra de nueva planta, ampliación de edificios ya existentes o reformas que afecten a la seguridad, estructura, distribución interior o aspecto exterior de las construcciones. Se presentarán dos ejemplares debidamente visados.

Igualmente, será preciso dicho Proyecto cuando alguna disposición lo exija para la realización de una obra concreta.

Las restantes obras que se califiquen de menores no precisarán Proyecto Técnico, aunque deberán ser descritas con detalle suficiente para conocer su exacto alcance y naturaleza.

2. Los Proyectos Técnicos precisos para la obtención de licencias de obras contendrán un apartado denominado «Justificación Urbanística», donde se justifique el cumplimiento de la legalidad urbanística, con la indicación expresa de todos los datos precisos para cumplir tan justificación.

Dicho apartado llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos con los criterios de medición de las presentes Normas.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

3. En aquellos supuestos en que las Normas Reguladoras de la profesión del técnico autor del Proyecto así lo permitan, podrá solicitarse la licencia de obras acompañada de proyecto básico o reducido.

Una vez concedida la licencia de obras y dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la correspondiente resolución y, en cualquier caso, antes de que la obra salga de cimientos, habrá el interesado de presentar proyecto de ejecución de obra.

Art. 9. *Licencia de apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles*

1. La intervención municipal tendrá a verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones necesarias de tranquilidad, seguridad, salubridad e higiene, las que, en su caso, estuvieren recogidas en las presentes Normas respecto a usos del suelo y de las edificaciones y, en general, las contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. A la solicitud de licencia de instalación habrá de acompañarse Proyecto Técnico, en triplicado ejemplar.

3. Si la instalación a que se refieren los artículos anteriores requiriese la realización de obras de cualquier clase, habrá de acompañarse a la solicitud de licencia, y con independencia del Proyecto de Instalación, el que fuere necesario para obtener al mismo tiempo licencia de obras conforme a lo previsto en estas Normas y de acuerdo con su extensión y naturaleza.

4. La licencia que se otorgue autorizará simultáneamente las obras y la instalación mercantil o industrial.

5. Concluidas las obras y la instalación mercantil o industrial, deberá el interesado solicitar licencia para la apertura del local y puesta en funcionamiento de la actividad que se otorgará previa comprobación de que dichas obras e instalaciones se han ejecutado conforme a la licencia concedida y que los elementos correctores cumplen adecuadamente su función, no produciendo el funcionamiento de la actividad autorizada molestias superiores a las permitidas.

6. La concesión de esta licencia de apertura y puesta en marcha de la actividad no impedirá la realización de nuevas comprobaciones por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, tendentes a constatar la eficacia de las medidas correctoras y la no producción de molestias con el funcionamiento de la actividad autorizada, dado que tales circunstancias se encuentran sujetas a constante verificación.

Si, como resultado de estas inspecciones, se apreciara la existencia de efectos molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, superiores a los autorizados, se otorgará al titular de la actividad el plazo de un mes, ampliables hasta seis meses, según la extensión y complejidad de los trabajos a ejecutar, para que introduzca los elementos correctores precisos, a fin de lograr que el nivel de dichos efectos se mantenga dentro de los límites permitidos.

Transcurrido el plazo señalado sin que se hubieren corregido los excesos apreciados, se ordenará la clausura del establecimiento o la retirada, si fuera posible de los elementos concretos que producen los efectos a corregir, si pudieren ser individualizados.

7. La apertura de un local y puesta en marcha de una actividad mercantil o industrial, aunque no hubiere precisado licencia de obras y de instalación, requerirá licencia municipal, que se solicitará en la misma forma que se ha señalado anteriormente.

Art. 10. *Licencia de primera utilización*

1. Todas las construcciones de nueva planta, ampliación de las existentes o modificación de estructura interior, deberán obtener licencia de primera utilización, antes de poderse destinar la edificación a los fines previstos.

Para ello, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, que la otorgará siempre que las obras se hubieren ajustado a los términos de la licencia, cumpla la edificación con las determinaciones urbanísticas vigentes y los usos a que pretendan destinarse sean conformes con el ordenamiento jurídico, habida cuenta de su emplazamiento y características.

2. Se acompañará a la solicitud copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva, en todos aquellos casos en que la construcción no ocupe en su integridad el solar afectado, para comprobar la expresa declaración de indivisibilidad de la parcela.

Hasta que dicha licencia sea otorgada, no podrá utilizarse el edificio para ningún uso, ni efectuarse las correspondientes conexiones a las redes municipales de agua, saneamiento, etc.

Art. 11. *Licencia para movimiento de tierras*

1. Las excavaciones, explanaciones, desmontes, rellenos, vertederos, escombreras y movimientos de tierras en general, también precisarán licencia municipal, salvo que tales movimientos de tierras fueran parte integrante de otra actividad amparada a su vez por licencia municipal.

2. La solicitud de licencia se presentará acompañada de Proyecto Técnico, en el que figurarán los siguientes documentos:

a) Planos de situación del terreno afectado, con indicación de su acceso desde la vía pública más próxima, con los datos de propiedad, linderos y superficies de todas las parcelas que comprenden dicho terreno y curvas de nivel, por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan. Dicho plano se elaborará a escala 1:500 o 1:1.000.

b) Los planos y perfiles que definan con toda precisión el movimiento proyectado del terreno y las mediciones de su volumen, indicando el estado actual y el definitivo, a la misma escala de 1:500 o 1:1.000.

c) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, características de las mismas, clase de materiales a utilizar en el vertido, si lo hubiese, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües, obras auxiliares necesarias y tratamiento que habrá de darse a la superficie que resulte en definitiva.

d) Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno deberá acompañarse la conformidad expresa de todos los afectados.

3. Estas licencias quedarán siempre condicionadas por lo siguiente:

a) El perfil definitivo del terreno quedará integrado en su entorno, sin quebras bruscas de rasantes.

b) Se realizarán las obras necesarias para el adecuado drenaje del terreno y la conducción de las aguas a cursos existentes, evitando su embalsamiento.

c) El movimiento del suelo no producirá efectos contaminantes a la atmósfera o a las aguas.

Art. 12. *Licencia de parcelación*

1. Toda división de un terreno en dos o más lotes dentro del suelo urbano, se considerará parcelación urbanística y quedará sujeta a la obtención de licencia municipal.

En ningún caso se autorizará la división de un terreno en parcelas cuando todas o alguna de ellas no alcance las dimensiones y características mínimas que para cada zona se establezcan en estas Normas y que le permitan alcanzar la consideración legal de solar.

Serán indivisibles todas aquellas parcelas que enumere el Art. 95 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El otorgamiento de previa licencia municipal para la parcelación de un terreno será requisito indispensable para que el Notario pueda formalizar la escritura de división de terrenos o para que el Registrado de la Propiedad la inscriba en su Registro.

2. La parcelación urbanística en suelo urbanizable requerirá la previa existencia de un Plan Parcial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado, a cuyas determinaciones habrá de ajustarse dicha reparcelación, tal y como se establece en el Ar. anterior.

En suelo no urbanizable, queda prohibida toda parcelación urbanística.

Se considera parcelación urbanística en estas categorías del suelo toda división de un terreno en uno o más lotes, cuyas características, dimensiones, emplazamiento y disposiciones generales sirvan para la construcción de un conjunto de edificios que puedan constituir un núcleo de población.

3. La licencia de parcelación se obtendrá presentando la correspondiente solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

a) Planos de situación del terreno a escala.

b) Plano del terreno a escala mínima 1/500.

c) Plano con la parcelación efectuada, a escala mínima 1/500.

d) Título de Propiedad del terreno que se pretende parcelar.

e) Proyecto de Escritura Pública de segregación donde se recoja la parcelación resultante.

Art. 13. *Efectos de las licencias*

1. Las actividades autorizadas por la licencia urbanística se realizarán con estricta sujeción a los términos de su petición, a las condiciones expuestas, a las generales de policía y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas, de acuerdo con sus atribuciones y con la Normativa vigente.

2. Cuando se quiera introducir alguna modificación en la actividad autorizada por la licencia ya concedida, se dará conocimiento de ello a la Alcaldía, que pasará el escrito correspondiente a los servicios técnicos municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización si se trata de una modificación de detalle.

Si la alteración que pretende introducirse en la actividad fuera de importancia, habrá de solicitarse nueva licencia que se tramitará y concederá conforme al procedimiento establecido con carácter general.

Art. 14. *Caducidad de las licencias*

1. Las licencias de obras caducarán:

a) Por desestimiento del solicitante en escrito dirigido al Sr. Alcalde.

b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

c) Por no haber concluido las obras o actividades a implantar en el plazo de veinticuatro meses desde su concesión.

d) Por quedar paralizadas las obras o actividades autorizadas por término de seis meses después de su iniciación.

Se considerarán paralizadas las obras o actividades autorizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan un reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del término que reste de validez a la licencia, conforme a lo señalado en el apartado anterior.

e) Por quedar paralizada la actividad mercantil o industrial autorizada y cerrado el correspondiente local por término superior a seis meses.

f) Por haber infringido las condiciones expuestas en la autorización.

2. El transcurso de cualquiera de los plazos previstos en el número anterior, determinará por sí solo, automáticamente, la caducidad de la licencia correspondiente, sin necesidad de instrucción de expediente al efecto ni requerimiento alguno a su titular, y sin más requisito que el pertinente declaración formal de la caducidad por la Comisión Permanente del Ayuntamiento.

3. Solamente podrá prorrogarse la duración de la licencia previa petición del interesado, que deberá presentarse en las oficinas municipales antes de producirse la caducidad de la misma, y por causas debidamente justificadas.

La duración de la prórroga alcanzará, como máximo, al periodo que se