

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 pudiesen 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. 15. 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. 16. 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 figuran 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 ó 1:1.000.

b) Los planos y perfiles que definan con toda precisión el movimiento proyectado del terreno y la medición de su volumen, indicando el estado actual y el definitivo, a la misma escala de 1:500 ó 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 quiebras 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. 17. 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 Registrador 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 re-parcelación, tal y como se establece en el Art. anterior.

En el 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. 18. 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. 19. 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 una 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 la 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 período que se estime necesario para la conclusión de la actividad autorizada, habida cuenta de la parte ya realizada.

En ningún caso podrá concederse más de una prórroga.

**Art. 20. Gastos extraordinarios.** Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen, por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

**Art. 21. Replanteo.** 1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el Propietario, el Técnico Municipal y la Representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

3. Del acto de replanteo se levantará acta que firmarán todos los asistentes al mismo.

#### CAPITULO IV. ORDENES DE EJECUCION.

**Art. 22. Ordenes de ejecución.** 1. Los propietarios y usuarios de terrenos, estén o no construidos y urbanizados, y de edificaciones, están obligados a la realización en los mismos de los trabajos y obras necesarias para mantenerlos en las debidas condiciones de ornato, salubridad, seguridad e higiene.

El Ayuntamiento habrá de formular a dichos propietarios y usuarios los requerimientos que sean precisos para que se cumplan adecuadamente las obligaciones expresadas.

2. A la vista de lo informado por los funcionarios municipales correspondientes, dado cuenta del incumplimiento de las obligaciones anteriormente expresadas, formulará la Alcaldía requerimiento preliminar a los interesados, señalándoseles la deficiencia concreta a corregir y otorgándoseles para ello un plazo de quince días.

3. Si dicho requerimiento preliminar no fuera atendido, se procederá a instruir y tramitar el oportuno expediente, que será contradictorio, y donde se fijará con toda precisión los trabajos que deben realizarse