

3.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de parcelación: Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de urbanización: se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos en Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor): Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de edificación (obra menor): Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de apertura: Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos públicos, así como en las demás Disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad de La Rioja.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta normativa, está sujeta a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de La Rioja.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el reglamento de 30 de noviembre de 1961 y la normativa posterior que lo desarrolle.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de esta, según dispone el artículo 22.3 del reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y prórroga.

Las licencias caducan a los doce meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que estase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión y licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. El impreso será el establecido oficialmente por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento exigirá para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre