

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, 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 licencia 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 cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informe 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 ajustará a:

— Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.

— A lo establecido en las determinaciones de uso, del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

— A 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 Art. 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 Art. 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 ser acompañada de un plano de situación y de 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 rasantas, debiéndose reflejar también cuántos antecedentes y servidumbres concurran 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 estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución:

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso, del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Arts. 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del Estado Ruinoso:

El Art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para la declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra Menor:

A los efectos previstos en las Normas subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

— Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

— La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre en nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

— Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

— Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

— Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

— Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.

— Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

— Colocación de postes de todo tipo.

— Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

— Obras auxiliares de la construcción:

— Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

— Construcción de puentes, andamios y similares.

— Ejecución de catas, pozos u sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.

— Acotamiento de fachadas.

— Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

— Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

— Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

— Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

— Ejecución de pequeñas obras anteriores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

— Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

— Reparación de cubiertas y azoteas.

— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

— Colocación de puertas y persianas en aberturas. 124.

— Colocación de rejas.

— Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

— Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

— Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

— Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

— Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

— Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas, en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.

— Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

— Obras en las parcelas y la vía Pública:

— Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

— Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie tota.

— Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.

— Formación de jardines, cuando no se trate de jardines privados asociados a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

— Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACION**4.1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION**

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso