

requerimiento.

SECCION SEGUNDA. DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE LICENCIAS

Art. 3.1.13. Clasificación

Las licencias se clasifican en las siguientes categorías:

- Licencias para obras de nueva planta
- Licencias para obras de reforma
- Licencias para obras menores
- Licencias de obras de urbanización
- Licencias de parcelación
- Licencias de movimiento de tierras
- Licencias de primera ocupación o cambio de uso
- Licencias de demolición de edificios
- Licencias de apertura

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación establecida en los siguientes artículos.

Art. 3.1.14. Obras de nueva planta, ampliación y reforma

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. Deberá asimismo comunicarse qué técnicos se hacen cargo de la dirección de las obras.

Las licencias de edificación de nueva planta no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Normas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de las mismas.

Art. 3.1.15. Obras menores

Tendrán la consideración de obra menor aquéllas 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 cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo.

Para la solicitud de licencia de estas obras no será necesaria la presentación de un proyecto técnico, sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra,
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar 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 lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, alturas, estética, etc. que se señalan en estas Normas.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

Art. 3.1.16. Obras de urbanización

Se exigirá la presentación de un proyecto de urbanización visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización determinadas en las presentes Normas.

Cuando se trate de desarrollar en su integridad las previsiones de estas Normas, se elaborará un proyecto de urbanización con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

Art. 3.1.17. 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.

Art. 3.1.18. Movimiento de tierras

Se exigirá la presentación de un proyecto suscrito y visado por técnico competente. Deberá asimismo comunicarse qué técnicos se hacen cargo de la dirección de las obras.

El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

Art. 3.1.19. 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.

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 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.

Art. 3.1.20. Demolición de edificios

Todas las obras de demolición deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

Art. 3.1.21. Apertura de industrias y actividades

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y en la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

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

SECCION TERCERA. ORDENES DE EJECUCION

Art. 3.1.22. Deber de conservación

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y sobre rehabilitación urbana.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Art. 3.1.23. Ejecución subsidiaria

Si los trabajos ordenados no se iniciaran o concluyeran dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al interesado y a su costa, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

El importe de los trabajos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrará por vía de apremio, y su abono podrá exigirse por anticipado y con carácter cautelar a reserva de su liquidación definitiva.

Art. 3.1.24. Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

SECCION CUARTA. DECLARACION DE RUINA

Art. 3.1.25. Declaración de ruina

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Art. 3.1.26. Estado ruinoso de las edificaciones

1. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos: