

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa.

La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Tipos de licencia:

- Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores)
- Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas
- Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas)
- Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental)
- Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental)
- Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)
- Licencias de parcelación o de segregación

Licencia urbanística.

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Actos sujetos a licencia urbanística:

- Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.
- Modificación de las características físicas del suelo.
- Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
- Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización, e instalación o modificación de redes de infraestructuras
- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

También puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Declaración responsable en materia de urbanismo:

La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Actos sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo:

- Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Renovación de instalaciones en las construcciones.
- Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

Comunicación previa en materia de urbanismo:

La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

Actos sujetos a comunicación previa en materia de urbanismo:

- Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.
- Apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
 - a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.
 - b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.
 - c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.
 - d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.
- Realización de las obras ligadas a las actividades que se definen y las referidas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.

Licencias urbanísticas de parcelación o segregación.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) Memoria en la que:

Se describa la finca que se trate de dividir.

Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.

Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.

c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.

Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de declaración previa de incesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) Memoria en la que:

Se describa la finca que se trate de dividir.

Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación

Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.

c) Plano a escala de las fincas resultantes de la parcelación, acotadas y superficiadas.