>Ayuntamiento Torrelavega<

ORDENANZAS SOBRE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO (O.T.L.E.U.S.).

ORDENANZAS SOBRE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO (O.T.L.E.U.S.). 1

CAPÍTULO I. - DISPOSICIONES GENERALES 3

ARTÍCULO 1. -ÁMBITO DE APLICACIÓN. 3
ARTÍCULO 2. -ACTOS SUJETOS A LICENCIA. 3
ARTÍCULO 3. -ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. 4
ARTÍCULO 4. -OBRAS MENORES. 4
ARTÍCULO 5. -OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA. 5
ARTÍCULO 6. -OBRAS MAYORES. 6
ARTÍCULO 7. -RESPONSABILIDAD. 6
ARTÍCULO 8. -CONDICIONES. 7
ARTÍCULO 9. -CONTENIDO. 7

CAPÍTULO II. - OBRAS MENORES 7

ARTÍCULO 10. -SOLICITUDES. 7
ARTÍCULO 11. -TRAMITACIÓN. 8
ARTÍCULO 12. -PLAZOS. 8
ARTÍCULO 13. -PRÓRROGA. 8
ARTÍCULO 14. -CADUCIDAD. 9

CAPÍTULO III. - OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA 9

ARTÍCULO 15. -SOLICITUDES. 9
ARTÍCULO 16. -TRAMITACIÓN. 10
ARTÍCULO 17. -PLAZOS. 10
ARTÍCULO 18. -PRÓRROGA. 11
ARTÍCULO 19. -CADUCIDAD. 11
ARTÍCULO 20. -GRÚAS-TORRE. 11
ARTÍCULO 21. -CESE DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA. 12

CAPÍTULO IV. - OBRAS MAYORES 13

ARTÍCULO 22. -SOLICITUDES. 13
ARTÍCULO 23. -DISPOSICIONES COMUNES PARA TODO TIPO DE PROYECTOS. 14
ARTÍCULO 24. -PROYECTOS DE DERRIBO. 14
ARTÍCULO 25. -PROYECTOS DE OBRAS DE INSTALACIÓN, REFORMA, ADECUACIÓN Y DECORACIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES. 15

ARTÍCULO 26. -PROYECTOS BÁSICOS. 16
ARTÍCULO 27. -PROYECTOS DE EJECUCIÓN. 17
ARTÍCULO 28. -REFORMAS DE PROYECTOS. 18
ARTÍCULO 29. -PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 19
ARTÍCULO 30. -TRAMITACIÓN. 20
ARTÍCULO 31. -PLAZOS. 20
ARTÍCULO 32. -COMUNICACIÓN DEL COMIENZO DE OBRA. 21
ARTÍCULO 33. -PRÓRROGA PARA EL INICIO DE LAS OBRAS. 21
ARTÍCULO 34. -PRÓRROGA PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS. 22
ARTÍCULO 35. -CADUCIDAD. 23
ARTÍCULO 36. -PARTICULARIDADES DE LA LICENCIA OBTENIDA MEDIANTE PROYECTO BÁSICO. 23
ARTÍCULO 37. -DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. 24
ARTÍCULO 38. -DEFICIENCIAS SUBSANABLES. 25
ARTÍCULO 39. -INFORMACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA. 25
ARTÍCULO 40. -CESE DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA. 26
ARTÍCULO 41. -OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS. 26
ARTÍCULO 42. -FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS. 26

CAPÍTULO V. - LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN 27

ARTÍCULO 43. -DISPOSICIONES GENERALES. 27
ARTÍCULO 44. -SOLICITUDES. 28
ARTÍCULO 45. -TRAMITACIÓN. 28
ARTÍCULO 46. -DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. 29

CAPÍTULO VI. – PARCELACIONES 29

ARTÍCULO 47. -SOLICITUDES. 29
ARTÍCULO 48. -PROYECTOS. 30
ARTÍCULO 49. -TRAMITACIÓN. 30
ARTÍCULO 50. -PLAZOS Y CADUCIDAD. 30

CAPÍTULO VII. - CAMBIOS DE USO 30

ARTÍCULO 51. -SOLICITUDES. 30
ARTÍCULO 52. -DOCUMENTACIÓN. 31
ARTÍCULO 53. -TRAMITACIÓN. 31
ARTÍCULO 54. PLAZOS Y CADUCIDAD. 32

CAPÍTULO VIII. - DISPOSICIONES FINALES 32

ARTÍCULO 55. - ENTRADA EN VIGOR DE ESTAS ORDENANZAS. 32
ARTÍCULO 56. - RÉGIMEN DE EXPEDIENTES ANTERIORES A ESTAS ORDENANZAS. 32

A N E X O 32

ARTÍCULO 1. -MODELO. 33
ARTÍCULO 2. -CUMPLIMENTACIÓN. 33
ARTÍCULO 3. -CARACTERÍSTICAS Y CONSERVACIÓN. 34
ARTÍCULO 4. -SITUACIÓN. 34
ARTÍCULO 5. -COLOCACIÓN Y RETIRADA. 34

CAPÍTULO I. - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Ámbito de Aplicación.

1 . - Se refieren estas Ordenanzas a la regulación concreta de la documentación, tramitación y plazos referidos a las licencias de edificación y uso del suelo, así como a la definición de los actos sujetos a licencia y su clasificación correspondiente.

2 . - El ámbito territorial de estas Ordenanzas es la totalidad del Término Municipal de Torrelavega.

Artículo 2. - Actos Sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

1 . - Aquellos que tengan por objeto alguno de los supuestos contemplados en los artículos 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2 . - Los que determinen los Planes Urbanísticos que sean de aplicación para la regulación del acto sujeto a licencia, con independencia de su fecha de aprobación.

3 . - En particular estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

- Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores a la parcela.
- Los cerramientos de solares o terrenos.
- La extracción de áridos.

- Establecimiento de jardinería en suelo urbano o urbanizable.
- La instalación de grúas-torre.
- Las obras de conservación, reparación, mejora o adecuación de las edificaciones, complementos e instalaciones de cualquier tipo, provisionales o no.
- Cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del suelo o del subsuelo.
- Las definidas en los artículos 4, 5 y 6 de estas Ordenanzas.

4 . - Los actos señalados estarán sujetos a licencia previa aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra Administración u otra autorización municipal no urbanística.

5 . - No estarán sujetos a licencia previa los actos siguientes:

- Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio, que no sean de las señaladas en este artículo como sujetas a licencia y siempre que las mismas no supongan un cambio de uso.
- Trabajos de limpieza, desbroce o jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes ni movimiento de tierras.
- Empapelado y pinturas interiores.
- Obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la Dirección de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 3. - Actos Promovidos por Administraciones Públicas.

1 . - Los actos definidos en el artículo 2 de estas Ordenanzas promovidos por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2 . - En caso de urgencia o excepcional interés se atenderá a lo dispuesto en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo y en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 4. - Obras Menores.

Tendrán la consideración de obra menor las siguientes:

- Blanqueo o pintura de patios y medianerías, siempre que no den a vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura o estuco de escalera y portales.
- Reparación y sustitución de solados interiores.
- Reparación, sustitución y modificación interior e individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Carpintería interior.
- Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- Cerramiento de solares y terrenos.
- Vallado de obra.
- Cualquier obra de pequeña entidad.

Artículo 5. - Obras de Tramitación Abreviada.

1 . - Merecerán tal consideración aquellas que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran colocación de andamios en el exterior.

2 . - También se considerarán obras de tramitación abreviada las siguientes:

- Modificación de huecos de fachada por aumento de la superficie hasta un máximo del 50 por ciento de la misma.
- Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afectare a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
- Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
- Demolición en caso de ruina inminente.
- Instalación de grúas-torre.

Artículo 6. - Obras Mayores.

Se considerarán como tales:

- Obras de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de toda clase existentes.
- Las que supongan aumento de volumen y/o superficie de edificaciones existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de toda clase existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los paramentos.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierras y extracción de áridos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores.
- Establecimiento de jardinería.

Artículo 7. - Responsabilidad.

1 . - Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2 . - En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 8. - Condiciones.

1 . - En el acto de otorgamiento de licencia, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales sobre aspectos no contenidos en estas Ordenanzas, siempre que dichas condiciones se determinen en virtud de legislación, reglamento, plan u ordenanza que sea de aplicación al caso.

2 . - Las condiciones especiales impuestas serán exigibles considerándose a todos los efectos como parte del contenido de la licencia.

3 . - Las condiciones especiales se harán constar en el documento mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

Artículo 9. - Contenido.

1 . - Cuanto se dispone en las presentes Ordenanzas y en el Planeamiento u Ordenanzas de todo tipo que sean de aplicación, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de licencia.

Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el contenido en el Planeamiento, Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

No podrá justificarse la vulneración de las Disposiciones Legales, Planes, Normas Urbanísticas u Ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

CAPÍTULO II. - OBRAS MENORES

Artículo 10. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas en el artículo 4 de estas Ordenanzas deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.

- Actuación a que se refiera la petición definida con precisión.
- Presupuesto.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Ordenanzas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

2 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo oficial de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 11. - Tramitación.

1 . - La solicitud de licencia de obra menor será informada por los Servicios Técnicos Municipales, y por los Servicios Administrativos correspondientes se someterán a su aprobación por parte del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrelavega, a quien corresponde su otorgamiento, dando cuenta del mismo a la Comisión Municipal Permanente en el plazo de un mes desde su concesión.

2 . - Previo a su informe y durante la ejecución de la obra, los Servicios Técnicos Municipales podrán efectuar las inspecciones necesarias con objeto de garantizar la fidelidad de la solicitud, las dudas que hubiere y su ejecución de acuerdo a la licencia. Los particulares deberán facilitar dichas inspecciones siempre que los Servicios Técnicos lo soliciten.

3 . - Si en la documentación presentada para la solicitud se observaran deficiencias subsanables, se notificará tal situación al interesado para que proceda a su subsanación en el plazo improrrogable de quince días, contables desde la fecha de notificación.

Artículo 12. - Plazos.

El plazo para la ejecución de las obras menores será de dos meses, contables desde la fecha de notificación de su concesión o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

Artículo 13. - Prórroga.

1 . - Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar una única prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiere finalizado.

2 . - La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.

3 . - En la solicitud de prórroga se harán constar todas las determinaciones establecidas en el artículo 10 de estas Ordenanzas, así como el número de expediente correspondiente.

4 . - La tramitación de la prórroga será la misma que se establece en el artículo 11 de estas Ordenanzas.

5 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera un modelo oficial para la solicitud de la prórroga, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 14. - Caducidad.

Las licencias de obra menor se entenderán caducadas automáticamente, sin necesidad de instruir expediente al efecto, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Transcurso del plazo establecido en el artículo 12 de estas Ordenanzas.
- Denegación de la prórroga solicitada y cumplimiento del plazo señalado para la ejecución.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga concedida sin haber concluido la obra.

No será necesario comunicar al interesado la caducidad de su licencia para que la misma opere.

CAPÍTULO III. - OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA

Artículo 15. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.

- Actuación a que se refiera la petición, definida con precisión.
- Presupuesto.
- Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tendrán a su cargo la Dirección de la Obra.
- Aceptación de la Dirección Técnica de la Obra, firmada por los Técnicos Directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Ordenanzas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

2 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo oficial de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 16. - Tramitación.

1 . - La solicitud de licencias de Tramitación Abreviada será informada por los Servicios Técnicos Municipales, y por los Servicios Administrativos correspondientes se someterá el expediente a dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo. El otorgamiento de la licencia corresponderá, en cualquier caso, a la Comisión Municipal Permanente.

2 . - Los Servicios Técnicos Municipales, la Comisión Informativa de Urbanismo y la Comisión Municipal Permanente, podrán solicitar del peticionario de la licencia, previamente a sus informes o acuerdos, los datos, croquis, planos y aclaraciones verbales o escritas de aquellos aspectos de la solicitud que por su incompleta definición o difícil comprensión así lo requieran.

3 . - La necesidad de complementar la solicitud, determinada en el punto anterior, se notificará al interesado, haciendo constar en dicha notificación el plazo y forma para aportar lo solicitado. El plazo será de quince días contables a partir de la notificación de la petición, salvo que, por la complejidad de la misma, y a criterio de la Comisión o Servicio que la solicite, dicho plazo sea insuficiente. El plazo tendrá el carácter de improrrogable y su incumplimiento supondrá el archivo del expediente.

Artículo 17. - Plazos.

El plazo para la ejecución de las obras de tramitación abreviada será de seis meses, contables desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el

interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

Artículo 18. - Prórroga.

1 . - Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar una única prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiere finalizado.

2 . - La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.

3 . - En la solicitud de prórroga se harán constar todas las determinaciones establecidas en el artículo 15 de estas Ordenanzas, así como el número de expediente correspondiente.

4 . - La tramitación de la prórroga será la misma que se establece en el artículo 16 de estas Ordenanzas.

5 . - La concesión de la prórroga será facultativa.

6 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera un modelo oficial para la solicitud de la prórroga, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 19. - Caducidad.

Las licencias de tramitación abreviada se entenderán caducadas automáticamente, sin necesidad de instruir expediente al efecto, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Transcurso del plazo establecido en el artículo 17 de estas Ordenanzas.
- Denegación de la prórroga solicitada y cumplimiento del plazo señalado para la ejecución.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga concedida sin haber concluido la obra.

No será necesario comunicar al interesado la caducidad de su licencia para que la misma opere.

Artículo 20. - GRÚAS-TORRE.

1 . - Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de situación. Escala 1:2.000.

- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si hubiera de instalarse en terreno vial se indicará también el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

- Certificado de la casa instaladora, suscrito por Técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

- Documento expedido por Técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, de cuerdo con las disposiciones legales en vigor, asumiendo la responsabilidad del buen funcionamiento y seguridad de la grúa desde su instalación hasta su desmontaje y retirada total de la obra.

- Póliza de Seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

Artículo 21. - Cese de la Dirección Técnica.

1 . - El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocer la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2 . - Los Técnicos Directores de Obra y el Promotor deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha Dirección cuando ésta se produzca, en el plazo de dos días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3 . - Para la reanudación de las obras será requisito indispensable la autorización por Decreto de la Alcaldía. Dicha autorización se entenderá concedida si no se adoptase resolución al respecto en el plazo de diez días, contables desde el día siguiente a la entrada en el Registro General del Ayuntamiento de la solicitud correspondiente. Se dará cuenta de la resolución adoptada a la Comisión Municipal Permanente.

4 . - La autorización señalada en el punto anterior se otorgará a solicitud del titular de la licencia. Dicha solicitud deberá comprender todos los aspectos y requisitos señalados en el artículo 15, referidos a la Dirección que se haga cargo de la obra paralizada.

5 . - La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecido para el comienzo y ejecución de las obras.

CAPÍTULO IV. - OBRAS MAYORES

Artículo 22. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas en el artículo 6 de estas Ordenanzas deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
- Actuación a que se refiera la petición definida con precisión.
- Presupuesto.
- Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos Autores del proyecto.
- Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tengan a su cargo la Dirección de la Obra.
- Aceptación de la Dirección Técnica de la Obra, firmada por los Técnicos Directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Ordenanzas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

2 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo oficial de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

3 . - Toda solicitud de obra mayor deberá acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico, con los requisitos generales que se señalan en el artículo 23 y los particulares de los artículos siguientes.

4 . - Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, con independencia de lo señalado en estas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 23. - Disposiciones Comunes para todo Tipo de Proyectos.

1 . - Todos y cada uno de los documentos del proyecto deberán estar firmados por Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

2 . - El solicitante o su mandatario firmará la conformidad en todos y cada uno de los documentos del proyecto.

3 . - Todas las firmas dispondrán del correspondiente pie de firma.

4 . - Todos los documentos del proyecto dispondrán de numeración correlativa, independiente para cada parte del mismo, que comenzará en el uno.

5 . - Solamente los proyectos de urbanización podrán comprender fases de ejecución diferenciadas, debiendo, en los restantes casos, tramitar un proyecto por fase.

Artículo 24. - Proyectos de Derribo.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los aspectos siguientes:

En la memoria:

- Situación con referencia expresa a calle y número.
- Descripción del edificio a demoler en aspectos de diseño y constructivos.
- Plan de desconexión de los servicios urbanísticos.
- Cubicación de la edificación basada en cotas de la documentación gráfica.

En la documentación gráfica:

- Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio o parte del mismo objeto de la demolición.
- Plantas, alzados y secciones acotadas del edificio a demoler, incluso cubierta. Escala 1:50.
- Detalles de interés a escala 1:20, 1:10, 1:5 ó 1:1.
- Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados de la edificación a demoler.
- Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados del edificio a demoler y su entorno.
- Proyecto de vallado de protección.

En el presupuesto:

- Valoración de la demolición con referencia al precio unitario por metro cúbico de edificación.

Artículo 25. - Proyectos de Obras de Instalación, Reforma, Adecuación y Decoración Total o Parcial de Edificios y Locales Comerciales.

El proyecto definirá con precisión la obra a ejecutar y, dentro de su documentación, contemplará obligatoriamente los aspectos siguientes:

En la memoria:

- Situación de la obra, con referencia expresa a calle, número y planta.
- Descripción del edificio o local en su estado actual, con referencia a la estructura portante del mismo.
- Referencia expresa a la adecuación de la estructura existente para soportar las concargas y sobrecargas que se prevean, y descripción de refuerzos, en su caso.
- Medición de superficies de plantas de la reforma prevista, basada en cotas de la documentación gráfica.
- Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
- Referencia expresa al sistema de ventilación a emplear para habitáculos sin luces directas.

- Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable.

En la documentación gráfica:

- Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio o local objeto de la obra.
- Plantas, alzados y secciones acotados de estado actual con referencia expresa a las superficies de cada planta. Escala 1:50.
- Plantas, alzados y secciones acotados de la obra prevista. Escala 1:50.

Artículo 26. - Proyectos Básicos.

Sólo se admitirán proyectos básicos como documentación de solicitud de licencias para aquellas que se refieran a obras de nueva planta o rehabilitación y restauración de edificios completos.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

En la memoria:

- Referencia expresa al carácter básico del proyecto.
- Situación de la parcela, con referencia expresa a calle y número.
- Descripción de la parcela, con expresión de su superficie, basada en cotas de la documentación gráfica.
- Terrenos objeto de cesión, en su caso, con expresión de sus superficies, basadas en cotas de la documentación gráfica.
- Zona urbanística en la que se sitúa la parcela.
- Referencia particularizada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles, con especificación de máximos y mínimos admisibles y los determinados en proyecto, basando todas las mediciones en cotas de la documentación gráfica.

En la documentación gráfica:

- Situación a escala 1:2.000, grafiando la parcela.

- Parcela a escala 1:200 ó 1:100, acotando linderos y con las cotas complementarias en las que se base la medición de superficie que figurará en el mismo plano.

- Emplazamiento de la edificación en la parcela, acotando las distancias, en su caso, a los colindantes y vías del entorno. Escala 1:200 ó 1:100.

- Cesiones obligatorias grafiadas en el plano de parcela, acotadas con expresión de sus superficies. Escala mínima 1:200 ó 1:100.

- Plantas, alzados y secciones a escala 1:50, con las cotas necesarias para definir los parámetros urbanísticos y de habitabilidad que sean de aplicación.

- En todos y cada uno de los planos que compongan la documentación gráfica figurará rotulada la característica de proyecto básico.

En el presupuesto:

- Cantidad total del importe de las obras, con expresión del precio por metro cuadrado.

Artículo 27. - Proyectos de Ejecución.

1 . - Los proyectos de ejecución tendrán por objeto alguna de las finalidades siguientes:

a) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos la obra a realizar objeto de la petición de la licencia correspondiente.

b) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos la obra a realizar con licencia ya concedida mediante proyecto básico.

2 . - En cualquier caso, el proyecto de ejecución se considerará como documentación unitaria, no siendo admisible la configuración del mismo en base a complementar el proyecto básico entregado con anterioridad.

3 . - No se podrán modificar a través del proyecto de ejecución las determinaciones contenidas en el proyecto básico, y si el de ejecución modificara al básico se considerará a todos los efectos como un proyecto básico reformado.

4 . - Los proyectos de ejecución contendrán la documentación mínima exigida para los proyectos básicos, y también incluirán la siguiente:

En la memoria:

- Cuadro de superficies útiles y construidas.

- Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable.

- Referencia expresa al cumplimiento de normativa aplicable contra incendios.

En la documentación gráfica:

- Conexiones a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, con expresión de los diámetros y características de las redes existentes y conexiones que se proyectan, profundidad de las mismas y perfiles acotados.

- Plantas, alzados y secciones de la edificación con las cotas necesarias para la determinación de los parámetros urbanísticos de aplicación. Escala 1:50.

En el presupuesto:

- Mediciones con desglose de partidas y su correspondiente precio unitario, agrupados por capítulos.

- Importe estimado de obra resultado de la suma de importe por capítulos, con expresión del precio unitario por metro cuadrado para cada planta de uso o coste diferente.

Artículo 28. - Reformas de Proyectos.

Las alteraciones de las obras previstas en los proyectos deberán obtener la licencia correspondiente antes de ejecutarse, para lo cual deberán definirse, en su totalidad, en el proyecto reformado correspondiente.

El proyecto reformado deberá comprender todos los aspectos a que se refiere la alteración y, en particular, contendrá como mínimo las siguientes determinaciones:

En la memoria:

- Descripción general de la reforma.

- Cuadros de superficie reformados.

En la documentación gráfica:

- Planos de los elementos a reformar, con expresión del plano de proyecto primitivo a que afecte la reforma. La escala será la misma plano a plano que la del proyecto objeto de reforma.

En el presupuesto:

- Modificación del montante total, con expresión de los precios unitarios por metro cuadrado.

Artículo 29. - Proyectos de Urbanización.

1 . - Los proyectos de urbanización tendrán por objeto definir las obras a realizar, tanto en exterior de parcelas particulares para ejecutar servicios urbanísticos y complementarios, como en el interior de dichas parcelas para adecuar los espacios libres de edificación.

2 . - Será necesario presentar proyecto de urbanización independiente del proyecto de edificación sobre una parcela o solar, cuando dicha edificación no ocupe la totalidad de la superficie del mismo y se referirá a la totalidad de la superficie libre de edificación.

3 . - Todo proyecto de urbanización contendrá la información necesaria de los servicios urbanísticos existentes a los que conecte o afecte y, en particular, los estados de redes, cotas, diámetros y perfiles.

4 . - El proyecto de urbanización contendrá, como mínimo, la documentación siguiente:

En la memoria:

- Proyecto de edificación al que complementará, en su caso.

- Descripción de las características de la obra o servicio a ejecutar con detalle de cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

En la documentación gráfica:

- Situación de las obras. Escala 1:2.000.

- Situación y características de las redes existentes descritas en la memoria, con perfiles y diámetros.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios a que se refiera el proyecto, en planta y perfil.

- Detalles.

En el presupuesto:

- Costo estimado total de las obras, con desglose por capítulos y partidas, y expresión del precio unitario por metro cuadrado.

Artículo 30. - Tramitación.

1 . - La solicitud de licencias de obra mayor será informada por los Servicios Técnicos Municipales, y por los Servicios Administrativos correspondientes se someterá el expediente a dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo. El otorgamiento de la licencia corresponderá, en cualquier caso, a la Comisión Municipal Permanente.

2 . - Los Servicios Técnicos Municipales, la Comisión Informativa de Urbanismo y la Comisión Municipal Permanente, podrán solicitar del peticionario de la licencia, previamente a sus informes o acuerdos, los datos, croquis, planos y aclaraciones verbales o escritas, de aquellos aspectos de la solicitud o del proyecto que, por su incompleta definición o difícil comprensión, así lo requieran. Será exigible el visado del Colegio Profesional correspondiente en la documentación complementaria.

3 . - La necesidad de complementar la solicitud, determinada en el punto anterior, se notificará al interesado, haciendo constar en dicha notificación el plazo y forma para aportar lo solicitado. El plazo será de quince días, contables a partir de la notificación de la petición, salvo que, por la complejidad de la misma, y a criterio de la Comisión o Servicio que la solicite, dicho plazo sea insuficiente. El plazo tendrá el carácter de improrrogable y su incumplimiento supondrá el archivo del expediente.

Artículo 31. - Plazos.

Las determinaciones de este artículo se refieren a licencias de obra mayor, obtenidas mediante la presentación de solicitud acompañada de proyecto de ejecución y se establecen sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de estas Ordenanzas para licencias obtenidas mediante solicitud acompañada de proyecto básico.

1 . - El plazo para la iniciación de las obras será de seis meses, contables desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto sea anterior a la notificación.

2 . - El plazo para la ejecución de las obras será de dos años, contables desde la misma fecha señalada en el punto anterior para la iniciación de las obras, salvo para viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable que será de tres años contables desde la fecha indicada.
3 . - El cómputo de plazos no se interrumpirá por tramitación de reformas del proyecto, por paralización voluntaria de la obra o por paralizaciones motivadas por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica o ejecución de obras distintas a las autorizadas.

Artículo 32. - Comunicación del Comienzo de Obra.

Una vez iniciadas las obras, el solicitante de la licencia deberá de comunicar al Ayuntamiento dicha iniciación en el plazo improrrogable de diez días.

1 . - La comunicación se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, suscrita por el titular de la licencia y se hará referencia expresa al número de expediente y al constructor o empresa constructora encargada de la ejecución de obra.

2 . - Acompañará a la comunicación documento suscrito por el constructor de la obra o titular de la empresa constructora en el que se reconocerá tener a su cargo la obra iniciada.

3 . - Junto con la comunicación se presentará certificado de la Dirección Técnica, acreditativo del comienzo de la obra, así como de la fecha de iniciación, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4 . - Si se estableciera un modelo de notificación por parte del Ayuntamiento será exigible la presentación según dicho modelo.

5 . - La falta de comunicación del comienzo de obra, su comunicación incompleta o defectuosa o la falta o defecto de algunos de los documentos descritos en este artículo, será motivo de paralización de la obra hasta que se subsane el defecto correspondiente, sin que por ello se interrumpan los cómputos de plazos para el inicio o terminación de la obra.

Artículo 33. - Prórroga para el Inicio de las Obras.

1 . - Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán iniciarse en el plazo establecido en los artículos 31 ó 36, se podrá solicitar una única prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2 . - En la solicitud de prórroga se hará constar todas las determinaciones establecidas en el artículo 22 de estas Ordenanzas, así como el número de expediente correspondiente.

3 . - La tramitación de la prórroga será la establecida en el artículo 30 para la obtención de licencia y se entenderá concedida si la Comisión Municipal Permanente no adoptara acuerdo al respecto en el plazo de un mes, contable desde el día siguiente a la entrada en el Registro General del Ayuntamiento de la solicitud correspondiente.

4 . - Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra y/o el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto y/o el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable.

5 . - La denegación de la prórroga no supondrá derecho a indemnización.

6 . - La concesión de la prórroga será, en todo caso, por un período de seis meses, contables desde la fecha de conclusión del plazo inicial para el comienzo de la obra.

7 . - La concesión de la prórroga no implicará modificación del plazo inicial establecido para la conclusión de las obras.

8 . - El comienzo de obra con prórroga concedida deberá notificarse en el plazo y forma establecido en el artículo 32.

9 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera un modelo oficial para la solicitud de la prórroga, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 34. - Prórroga para la Finalización de las Obras.

1 . - Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán concluirse en el plazo establecido en los artículos 31 ó 36 de estas Ordenanzas, se podrá solicitar una única prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2 . - En la solicitud de prórroga se harán constar todas las determinaciones establecidas en el artículo 22 de estas Ordenanzas, así como el número de expediente correspondiente.

3 . - La tramitación de la prórroga será la establecida en el artículo 30 para la obtención de licencia, operando el silencio administrativo según lo señalado en el artículo 33.3.

4 . - Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra, el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto, el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable y la concesión de prórroga para la iniciación de la misma obra con arreglo al artículo 33.

5 . - La denegación de la prórroga no supondrá derecho a indemnización.

6 . - La concesión de la prórroga será, en todo caso, por un período de un año, contable desde el plazo inicial para la conclusión de la obra.

7 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera un modelo oficial para la solicitud de la prórroga, será exigible la presentación según dicho modelo.

Artículo 35. - Caducidad.

Las licencias de obra mayor se entenderán caducadas automáticamente, sin necesidad de instruir expediente al efecto, ni comunicación al interesado, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Transcurso del plazo establecido para el inicio de las obras sin haber comenzado las mismas o sin haberlo notificado en plazo y forma.
- Denegación de la prórroga solicitada para el comienzo de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin comenzar las obras o sin notificar en plazo y forma dicho comienzo.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada para la iniciación de las obras sin comenzar las mismas o sin notificar en plazo y forma dicho comienzo.
- Transcurso del plazo establecido para la ejecución de las obras sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado dicha conclusión en plazo y forma.
- Denegación de la prórroga solicitada para la conclusión de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado su conclusión en plazo y forma.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada y concedida para la finalización de las mismas sin haberse concluido o sin haberse notificado en plazo y forma.
- Transcurso del plazo establecido en el artículo 36 para la presentación del proyecto de ejecución sin haberse efectuado la misma.

Artículo 36. - Particularidades de la Licencia Obtenida Mediante Proyecto Básico.

1 . - Cuando la licencia se concediese en virtud de solicitud acompañada de proyecto básico serán de aplicación las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas, con las particularidades que se definen en este artículo.

2 . - Se presentará el proyecto de ejecución correspondiente en el plazo improrrogable de tres meses, contables desde la fecha de notificación de la licencia, acompañado de instancia que contendrá todas las determinaciones especificadas en el artículo 22 y también el número de expediente correspondiente.

3 . - El proyecto de ejecución será cotejado por los Servicios Técnicos Municipales, y si dichos Servicios no manifestasen en su informe objeción alguna, los Servicios Administrativos correspondientes darán cuenta de la presentación a la Comisión Municipal Permanente, que autorizará el comienzo de las obras. Operará el silencio administrativo en la forma señalada en el artículo 33.3.

4 . - En todo caso, será de aplicación lo establecido en los puntos 2, 3 y 4 del artículo 37 de estas Ordenanzas.

5 . - La autorización a que se refiere el apartado 3 de este artículo se notificará al interesado. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin obtener dicha autorización.

6 . - El plazo para la iniciación de las obras será de 3 meses contables desde la notificación de la autorización señalada en este artículo.
7 . - El plazo para la finalización de las obras será de 2 años contables desde el vencimiento del plazo para la iniciación de las obras, según el punto anterior.

Artículo 37. - Documentación Complementaria.

Cuando, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30.2 de estas Ordenanzas, se solicitase documentación complementaria del proyecto, ésta se presentará de acuerdo con las especificaciones siguientes:

1 . - Irá acompañada de instancia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de estas Ordenanzas y hará referencia también al número de expediente.

2 . - Contendrá una memoria firmada por el Técnico redactor o, en su caso, Director de Obra, explicativa del contenido de la aclaración.

3 . - En el caso de que se requiera documentación gráfica, en ella se señalará el plano del proyecto a que afecte, igualmente firmada por el Técnico Autor del proyecto o, en su caso, Director de Obra.

4 . - Toda la documentación estará visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 38. - Deficiencias Subsanables.

1 . - Si del análisis, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la solicitud, proyecto y, en su caso, documentación complementaria solicitada, se detectaran deficiencias subsanables en la misma se notificará esta circunstancia al interesado para que en el plazo improrrogable de 15 días, contados desde la fecha de notificación, proceda a su subsanación.

2 . - Se considerarán deficiencias subsanables la falta de documentación exigible, la contradicción de los documentos del proyecto entre sí o con la solicitud, la falta de datos en la solicitud y/o proyecto y los defectos de forma.

3 . - Todas las deficiencias no señaladas en el apartado anterior se considerarán insubsanables y, en particular, cualquier falta de adecuación a la normativa urbanística aplicable.

4 . - Los defectos insubsanables serán motivo de denegación de licencia.

5 . - Toda falta de adecuación del proyecto o reformados a lo establecido en estas Ordenanzas sólo podrán subsanarse mediante la presentación de otro ejemplar completo, no siendo admisible la subsanación mediante documentación parcial independiente.

Artículo 39. - Información en el Lugar de la Obra.

1 . - En toda obra deberá de tenerse a disposición de la inspección municipal:

- Documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
- Documento suscrito por el titular de la empresa constructora, facultando para recepcionar notificaciones a persona responsable con permanencia en la obra, en horario laboral.
- Un ejemplar del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, firmado por el Técnico Director y visado por el Colegio Profesional correspondiente y los reformados con licencia correspondiente, si los hubiere.

2 . - En toda obra de nueva planta y en las de reforma o adecuación, cuando afecten a la totalidad de un edificio existente, será obligatoria la colocación de un cartel, debidamente cumplimentado, visible desde la vía pública, según el modelo y con las condiciones que se describen en el Anejo I de estas Ordenanzas.

3 . - La falta de cumplimiento de cualquiera de estos requisitos supondrá la paralización de la obra, sin que por ello se interrumpa el cómputo de los plazos fijados para su ejecución.

Artículo 40. - Cese de la Dirección Técnica.

1 . - El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocida la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2 . - Los Técnicos Directores de Obra y el Promotor deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha Dirección, cuando ésta se produzca en el plazo de dos días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3 . - Para la reanudación de las obras será requisito indispensable la autorización por Decreto de la Alcaldía. Dicha autorización se entenderá concedida si no se adoptase resolución al respecto en el plazo de diez días, contables desde el día siguiente a la entrada en el Registro General del Ayuntamiento de la solicitud correspondiente. Se dará cuenta de la resolución adoptada a la Comisión Municipal Permanente.

4 . - La autorización señalada en el punto anterior se otorgará a solicitud del titular de la licencia. Dicha solicitud deberá comprender todos los aspectos y requisitos señalados en el artículo 22, referidos a la Dirección que se haga cargo de la obra paralizada.

5 . - La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecidos para el comienzo y ejecución de las obras.

Artículo 41. - Obligaciones del Propietario al Concluirse las Obras.

Antes de notificar al Ayuntamiento la conclusión de las obras y dentro del plazo establecido para su ejecución, el propietario deberá, a su costa:

- Reponer o reparar los pavimentos, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos hubiesen resultado afectados por la obra.

- Colocar el número correspondiente a la finca, conforme a modelo aprobado, en su caso.

Artículo 42. - Finalización de las Obras.

1 . - Una vez finalizadas las obras, el solicitante de la licencia deberán comunicar tal situación al Ayuntamiento en el plazo improrrogable de diez días.

2 . - La comunicación se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, debidamente reintegrada y suscrita por el interesado o su mandatario.

En la comunicación deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del comunicante.
- Número del expediente municipal correspondiente.

3 . - La comunicación irá acompañada de certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Directores de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4 . - Si se estableciera un modelo oficial de comunicación, será exigible la presentación según el mismo.

5 . - Cuando se hubieran tramitado reformas del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, junto con la comunicación a que se refiere este artículo, se presentará un proyecto refundido del primitivo y sus reformados, con los requisitos establecidos para cada clase de proyecto, salvo que dicho proyecto refundido hubiera servido de base para la obtención de la reforma correspondiente.

CAPÍTULO V. - LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Artículo 43. - Disposiciones Generales.

1 . - Las licencias de Primera Utilización podrán solicitarse simultáneamente con la comunicación de finalización de obra o en el plazo improrrogable de un año, contable desde la fecha de finalización de la obra.

2 . - Será requisito indispensable para su concesión la finalización total de las obras a que se refiere y las de urbanización completa o fase de la misma que corresponda.

3 . - Las licencias de Primera Utilización se referirán a obras completas, no siendo admisible su concesión por fases de las mismas, ni condicionadas a la conclusión total de las obras.

4 . - Para la concesión de la licencia de Primera Utilización será requisito indispensable haber cumplido las condiciones previas establecidas en estas Ordenanzas y cuantas otras fueran exigibles por los planes, normas u otras Ordenanzas que sean de aplicación, así como las especiales contenidas en la licencia.

5 . - La licencia de Primera Utilización será independiente de las licencias de apertura de las instalaciones que se emplacen en el edificio.

Artículo 44. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud se hará constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble objeto de la petición.
- Número de expediente de la obra.

2 . - La solicitud irá acompañada del certificado Fin de Obra correspondiente, suscrito por la Dirección Técnica de dicha obra y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

3 . - Se adjuntará también copia simple de la escritura de declaración de obra nueva del inmueble, en su caso.

Artículo 45. - Tramitación.

1 . - Una vez recibida la solicitud y documentación señalada en el artículo anterior, los Servicios Técnicos Municipales girarán visita de inspección al inmueble, para lo cual el solicitante está obligado a facilitar la entrada en el mismo de los funcionarios municipales debidamente autorizados por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrelavega.

2 . - Si en la documentación presentada, o como consecuencia de la inspección realizada, se detectaran deficiencias subsanables, se notificará tal situación al interesado para que proceda a su subsanación en el plazo improrrogable de quince días, contables desde la fecha de notificación correspondiente.

3 . - Una vez informada la solicitud por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, y subsanadas, en su caso, las deficiencias, se someterá por los Servicios Administrativos Municipales a informe de la Comisión Informativa de Urbanismo.

4 . - La competencia para la concesión de licencias de Primera Utilización corresponde a la Comisión Municipal Permanente.

Artículo 46. - Documentación Complementaria.

1 . - Los Servicios Técnicos Municipales, la Comisión Informativa de Urbanismo y la Comisión Municipal Permanente podrán solicitar del interesado la documentación complementaria necesaria para garantizar una perfecta comprensión de lo solicitado.

2 . - Cuando se solicitara documentación complementaria se presentará en la forma establecida en estas Ordenanzas según las características definidas en el artículo 37 de las mismas.

3 . - El plazo para aportar dicha documentación será de quince días.

CAPÍTULO VI. – PARCELACIONES

Artículo 47. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes referidas a licencia de parcelación deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización de la finca o fincas objeto de la parcelación.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Ordenanzas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

2 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo oficial de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

3 . - Toda solicitud de licencia de parcelación deberá acompañarse del correspondiente proyecto con los requisitos que se señalen en el artículo 48.

4 . - Cuando la parcelación se refiera a suelos clasificados como urbano o urbanizable deberá acompañarse compromiso de no edificar mientras las parcelas resultantes no tengan la consideración de solar.

Artículo 48. - Proyectos.

1 . - Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 23.1, 23.2, 23.3 y 23.4.

2 . - El proyecto contendrá como mínimo los aspectos siguientes:

- Memoria justificativa.
- Plano de emplazamiento de finca o fincas afectadas, referido a la clasificación del suelo que consta en el planeamiento aplicable. Escala 1:2.000.
- Plano parcelario catastral. Escala 1:2.000.
- Plano topográfico y parcelario. Escala 1:200.
- Plano de parcelación. Escala 1:200.

Artículo 49. - Tramitación.

La tramitación de solicitudes de licencia de parcelación será la establecida en el artículo 30 de estas Ordenanzas.

Será también de aplicación lo establecido en los artículos 37 y 38 de las mismas.

Artículo 50. - Plazos y Caducidad.

1 . - El plazo para realizar la parcelación será de un año, contable desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

2 . - El plazo señalado tendrá el carácter de improrrogable.

3 . - La licencia caducará automáticamente sin necesidad de instruir expediente al efecto ni comunicación al interesado si transcurriera el plazo señalado sin realizarse la parcelación.

CAPÍTULO VII. - CAMBIOS DE USO

Artículo 51. - Solicitudes.

1 . - Las solicitudes que se formulen sobre cambio de uso deberán de estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble objeto de la petición.
- Actuación a que se refiera la petición definida con precisión.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Ordenanzas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

2 . - Si con independencia de estas Ordenanzas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo oficial de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

3 . - Junto con la solicitud se presentará la documentación establecida en el artículo 52 de estas Ordenanzas.

4 . - Junto con la solicitud se presentará compromiso de solicitar independientemente la licencia de obra que requiera el cambio de uso, en su caso.

Artículo 52. - Documentación.

1 . - Junto con la solicitud se presentará una memoria justificativa y otra descriptiva.

2 . - La memoria justificativa se referirá a la oportunidad, necesidad y adecuación a la normativa urbanística aplicable.

3 . - La memoria descriptiva se referirá al uso previsto en todos sus pormenores.

Artículo 53. - Tramitación.

1 . - La tramitación de solicitudes de licencia de cambio de uso será la establecida en el artículo 30 de estas Ordenanzas.

2 . - Será también de aplicación lo establecido en los artículos 37 y 38 de las mismas.

Artículo 54. - Plazos y Caducidad.

1 . - El plazo para realizar el cambio de uso será de un año, contable desde la fecha de notificación de concesión de la licencia o desde la fecha en que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto sea anterior a la notificación.

2 . - El plazo señalado tendrá el carácter de improrrogable.

3 . - La licencia caducará automáticamente sin necesidad de instruir expediente al efecto ni comunicación al interesado, si transcurriera el plazo señalado sin realizarse el cambio de uso.

CAPÍTULO VIII. - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 55. - Entrada en Vigor de estas Ordenanzas.

1 . - Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de Cantabria.

2 . - La entrada en vigor de las presentes Ordenanzas implica la derogación de todas aquellas que regulaban los extremos y determinaciones en éstas recogidos, en los aspectos que supongan contradicción entre las mismas.

Artículo 56. - Régimen de Expedientes Anteriores a estas Ordenanzas.

1 . - Los expedientes con fecha de entrada anterior a la publicación de estas Ordenanzas, y que no hubieran obtenido licencia, se adaptarán a las mismas en el plazo improrrogable de dos meses, contable desde la fecha de la notificación que, al efecto, se realizará al interesado.

2 . - Los expedientes con fecha de entrada anterior a la publicación de estas Ordenanzas, y con licencia ya concedida, se sujetarán a todo lo dispuesto en las condiciones de licencia, y en los aspectos que dichas condiciones no contemplasen a lo establecido en estas Ordenanzas.

3 . - A los efectos del punto anterior de este artículo, el cómputo de plazos para la iniciación de las obras, sino fuese determinado en las condiciones de licencia, se efectuará desde la fecha de publicación de estas Ordenanzas y el de finalización de las obras será de treinta meses desde la misma fecha.

A N E X O

Artículo 1. - Modelo.

1 . - El modelo de cartel será el adjunto a este artículo, considerándose, a todos los efectos, como parte integrante del mismo, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 2 de este Anejo.

2 . - El color del fondo de la banda horizontal superior de 0,20 metros será verde olivo y el color del fondo restante será rojo príncipe.

3 . - Toda la rotulación, tanto la que figura en el modelo como la correspondiente a la cumplimentación, se realizará en color blanco.

Artículo 2. - Cumplimentación.

1 . - Seguido de "OBRA" se rotulará el título del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia.

2 . - Seguido de "PROMOTOR" se rotulará el nombre del titular de la licencia.

3 . - Seguido de "CONSTRUCTOR" se rotulará el nombre del constructor o empresa constructora que tenga a su cargo la ejecución de las obras.

4 . - Seguido de "ARQUITECTO" se rotulará el nombre del Arquitecto o Arquitectos Directores de Obra. Si el Técnico Director de Obra perteneciese a otra titulación profesional se sustituirá el término "ARQUITECTO" por el que corresponda, rotulándose seguidamente el nombre del profesional correspondiente.

5 . - Lo señalado en el punto anterior será de aplicación para cumplimentar la línea correspondiente a "APAREJADOR".

6 . - Seguido de "FECHA DE INICIACIÓN" se rotulará la que figure en la certificación de inicación de la obra.

7 . - Seguido de "FECHA DE CADUCIDAD" se rotulará la correspondiente conforme al plazo establecido para la ejecución de las obras en el artículo 31 de estas Ordenanzas.

8 . - Seguido de "EXPEDIENTE" se rotulará el número correspondiente al expediente municipal.

Artículo 3. - Características y Conservación.

1 . - El material de soporte será rígido e indeformable y su cara de rotulación será plana y lisa.

2 . - En todo momento el cartel deberá conservarse adecuadamente y garantizarse su lectura normal.

Artículo 4. - Situación.

1 . - El cartel se situará enfrente a vía pública o privada de acceso a la obra. En cualquier caso, su emplazamiento, dentro de los posibles, será aquel que permita una mejor visualización.

2 . - La altura mínima de situación del cartel será de 2,00 metros, medidos en vertical desde la parte inferior del mismo hasta el punto más alto del terreno.

3 . - La lectura del cartel deberá realizarse desde el exterior de la obra.

Artículo 5. - Colocación y Retirada.

1 . - El cartel deberá estar colocado, debidamente cumplimentado, el día siguiente a la iniciación de la obra.

2 . - El cartel permanecerá en obra hasta el día que se entregue en el Registro General del Ayuntamiento la documentación correspondiente a la finalización de la obra.