

Antes de realizar cualquier actuación urbanística como **edificar** en un solar, abrir un **negocio** en un **local** o realizar cualquier tipo de obra en su **vivienda**, **local** o **edificio** lo primero que debe hacer es identificar correctamente **qué** es lo que quiere hacer y **dónde** lo quiere hacer, pues legalmente no es siempre posible hacer cualquier actuación en cualquier lugar.

Pero eso no es todo, hay varios **aspectos** que no puede pasar por alto antes de comenzar, **aquí se los resumimos**.

Órgano competente. En general, usted podrá dirigirse al propio Ayuntamiento (a la Agencia de Actividades si se refiere a una actividad económica, o al Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad o a un Distrito, si se refiere al uso residencial) o a una Entidad Colaboradora Urbanística (ECU).

Procedimiento y Documentación. Para determinadas actuaciones, no tendrá siquiera que comunicar nada al Ayuntamiento. Para otras, necesitará presentar una Declaración Responsable y para las más complejas o delicadas, tendrá que tramitar una Licencia urbanística propiamente dicha. Dependiendo del procedimiento de tramitación y el tipo de actuación, tendrá que presentar una documentación u otra, sin la cual su solicitud no será válida. Es vital que la documentación de su solicitud esté completa.

Salubridad. Toda actuación debe ser segura desde el punto de vista sanitario. Están establecidos unos mínimos para cada caso que siempre hay que cumplir.

Medioambiente. El derecho al descanso y a vivir en un entorno saludable es un asunto de interés general. Para ello existen normas que nos protegen de ruidos y emisiones gaseosas. Por ejemplo, hay lugares donde ya no se admiten más actividades tales como bares, pubs o discotecas (ZPAEs). Por otro lado, si tiene pensado situar un equipo de aire acondicionado en la fachada es posible que no pueda hacerlo y deba instalarlo en la cubierta del edificio. O si se trata de una actividad con música o televisión deberá aislar adecuadamente el local para asegurar el descanso del vecindario.

Viabilidad del uso. No todos los usos y actividades se pueden realizar en cualquier parcela edificio o local. Infórmese si su actividad es viable en el emplazamiento previsto. Tampoco cualquier local es apto para su transformación en vivienda.

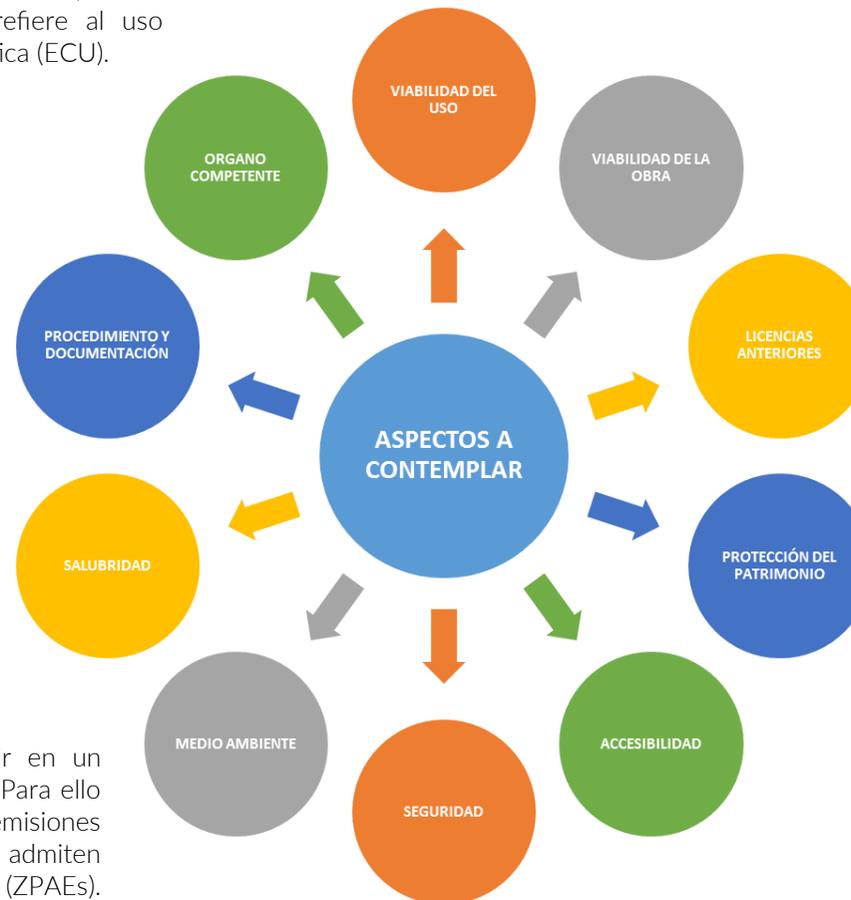
Viabilidad de la obra. Dependiendo de la parcela, edificio o local en el que se encuentre es posible que alguna de las obras que pretende no esté permitida o que tenga algún tipo de restricción o condicionante.

Licencias anteriores. Las licencias anteriores con las que cuente el edificio o local pueden condicionar su actuación por lo que es conveniente que las consulte junto con sus planos correspondientes.

Protección del Patrimonio. Nuestra ciudad posee un patrimonio histórico, artístico y cultural que todos tenemos el deber de proteger y conservar. Esto puede condicionar su actuación; por ejemplo en muchas ocasiones será necesario que restaure la fachada a su estado original y que adapte los rótulos anunciadores a la normativa actual.

Accesibilidad. Las personas en situación de movilidad reducida o con algún tipo de discapacidad tienen derecho a acceder a los edificios y locales. Para ello usted tendrá que suprimir las barreras arquitectónicas, como por ejemplo mediante la eliminación de los escalones de acceso al edificio/local y la adaptación a aseos accesible, entre otras actuaciones.

Seguridad. El edificio o local deberá cumplir con todas las garantías de seguridad para las personas que lo van a utilizar.



En el caso de que tenga alguna **duda**, asesórese mediante los diferentes canales de **información urbana especializada** que encontrará en el siguiente [enlace](#) .

!!!Estaremos encantados de ayudarle!!!