

**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 Desarrollo Urbano 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.

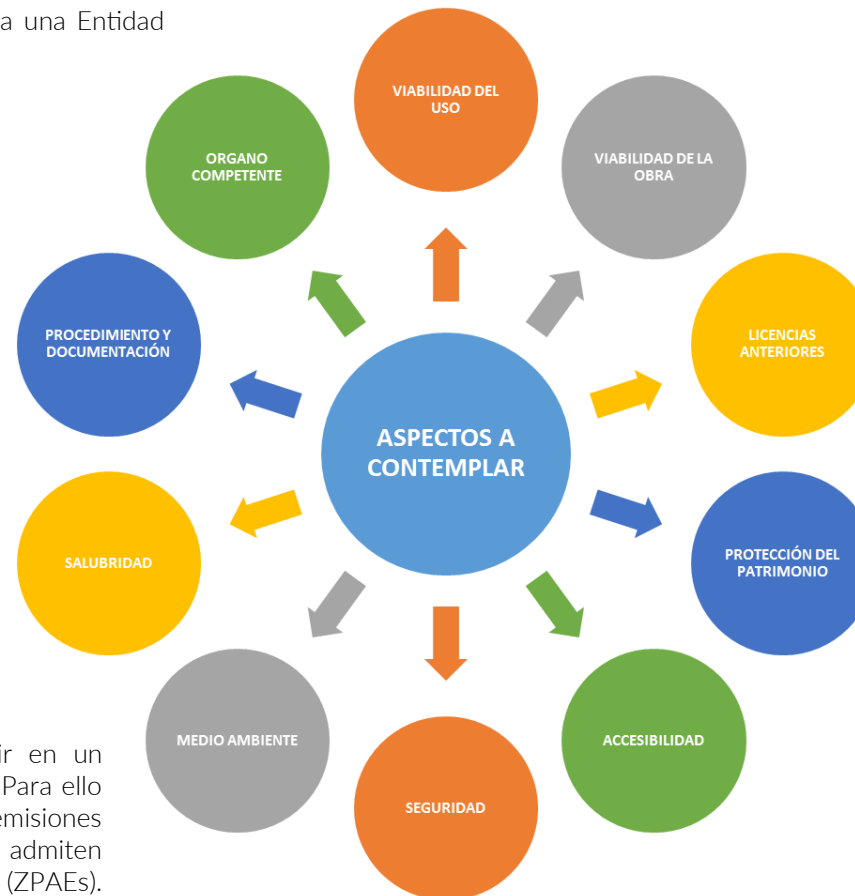
**Viabilidad de la obra.** Dependiendo de la parcela, edificio o local en el que se encuentre es posible que alguna de las obras que pretende no esté permitida o que tenga algún tipo de restricción o condicionante.

**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!!!