

TITULO II
DISPOSICIONES COMUNES
A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO I. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y
USO DEL SUELO

Sección Primera: Disposiciones Generales

Artº 2.1.1. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1.— Obras de urbanización.
- 2.— Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3.— Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4.— Movimiento de tierras.
- 5.— Explotación de minas y canteras.
- 6.— Tala de árboles.
- 7.— Obras de nueva planta.
- 8.— Obras de reforma o ampliación.
- 9.— Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10.— Obras menores.
- 11.— Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos
- 12.— Demolición de las construcciones.
- 13.— Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.— Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.— Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- 16.— Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.— Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.— Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Artº 2.1.2. Alcance y contenido de la licencia

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

2.— Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3.— No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

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

5.— La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artº 2.1.3. Solicitud de licencia

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artº 2.1.4. Otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Para obras de nueva planta o ampliación, cuando se trate de actuaciones asistemáticas en el suelo urbano, la tramitación estará a lo dispuesto en el artículo 48 y siguientes de la Ley de Reforma.

Artº 2.1.5. Iniciación y caducidad

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 27 y 98.2 de la Ley del Suelo.

Sección Segunda: Disposiciones Específicas sobre Licencias de Obras

Artº 2.1.6. Clasificación

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
- b) Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

- c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

— Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

— Instalación de marquesinas para comercio.

— Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

2. Obras que requieren dirección facultativa:

— Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

— Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

— Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.

— Acodamiento de fachadas.

— Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

— Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

3. Obras que no requieren dirección facultativa:

— Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

— Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

— Colocación de postes.

— Colocación de toldos.

— Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

— Ocupación provisional de la vía pública.

— Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

— Construcción o instalación de barracones de obra.

— Reparación de cubiertas y azoteas.

— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.

— Colocación de puertas y persianas en aberturas.

— Colocación de rejas.

— Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

— Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie.

— Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

— Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

— Reparación y sustitución de solados.

— Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

— Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

Artº 2.1.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que