

Artículo 2.4.1.2.7 Licencias de obras de edificación

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, en su caso. g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 2.4.1.2.3 podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 2.4.1.2.8 Licencias de obras con eficacia diferida

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de doce (12) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 2.4.1.2.9 Control de los proyectos y subsanación de deficiencias

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clases que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Artículo 2.4.1.2.10 Silencio administrativo

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndose para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien, declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Artículo 2.4.1.2.11 Transmisión de licencias de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 2.4.1.2.12 Modificaciones de las licencias

Conforme a lo previsto en el artículo 2.3.1, último epígrafe, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 2.4.1.2.13 Control de la ejecución de las obras

1. Las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento, son todas, excepto las obras menores definidas en el artículo 7.3.2.2.

2. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esa causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación

de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 2.3.3.15, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 2.4.1.2.14 Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado (artículos 2.3.2 apartado 2, b y 2.3.3.(5.2) de estas Normas) de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de seis (6) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 2.4.1.2.10.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 2.4.1.2.15 Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 2.4.1.2.16 Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 2.4.1.2.14, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del artículo 2.4.1.2.14, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 51, 52 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 2.4.1.2.17 Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.3.4. de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en el Título VII de estas Normas.

Artículo 2.4.1.2.18 Licencias de actividades e instalaciones

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.3.5, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes