

5. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a usos declarados expresamente de interés social.

En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

La valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TITULO III. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I. LICENCIAS

SECCION PRIMERA. REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

Art. 3.1.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal 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, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
5. Tala de árboles.
6. Obras de nueva planta.
7. Obras de reforma o ampliación.
8. Obras de conservación, reparación o mejora.
9. Obras menores.
10. Las obras y usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 de la Ley del Suelo.
11. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes.
12. Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
13. Demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
14. Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
15. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales, industriales o almacenes.
16. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
17. Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
18. Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
19. Cualesquiera actos que señalen las Normas, Planes u Ordenanzas.

Los actos relacionados anteriormente que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art. 3.1.2. Alcance y contenido de la licencia

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

En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

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.

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

Art. 3.1.3. Solicitud de licencias

Las licencias se otorgarán previa petición por el interesado, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Art. 3.1.4. Otorgamiento de licencia

Los expedientes de concesión de licencia se tramitarán con arreglo a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y deberán ir siempre acompañados de los preceptivos informes técnicos y jurídicos realizados por los Servicios Técnicos municipales, o en su defecto, comarcales o regionales.

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.

Art. 3.1.5. Competencia

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Art. 3.1.6. Caducidad de las licencias

Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las mismas en un plazo diferente.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por plazo superior a seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Dichos plazos podrán prorrogarse, por causa plenamente justificada, con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

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 la zona de que se trate la suspensión de licencias.

Art. 3.1.7. Modificaciones de las licencias

Las obras autorizadas por la licencia deberán realizarse con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento, que deberán quedar reflejadas en el certificado final de obra. Cualquier otra modificación deberá someterse a la previa autorización municipal. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

Art. 3.1.8. Terminación de las obras.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas, a cuya solicitud deberá acompañar:

— Certificado o documento de final de obra en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conformes al proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

— Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, otorgará la correspondiente licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las obras o instalaciones. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

Art. 3.1.9. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, o contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo 248 de la Ley del Suelo.

Si la edificación se hubiera concluido sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos establecidos en el artículo 249 de la Ley del Suelo.

Art. 3.1.10. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable e, en su defecto, en el de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Art. 3.1.11. Obras y actividades en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo anterior sin que tenga aplicación, en el caso de que la obra esté terminada, la limitación de plazo establecido.

Las licencias u órdenes que se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Art. 3.1.12. Subrogación de la Comunidad Autónoma

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en los artículos anteriores serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del