

CAPITULO II.  
DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELOS.

SECCION PRIMERA.

Intervención en la Edificación y uso del suelo.

**Artículo 22º.— Actos sujetos a licencia.**

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1º.— Obras de urbanización.
- 2º.— Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3º.— Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4º.— Movimiento de tierras.
- 5º.— Explotación de minas y canteras.
- 6º.— Tala de árboles.
- 7º.— Obras de nueva planta.
- 8º.— Obras de reforma o ampliación.
- 9º.— Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10º.— Obras Menores.
- 11º.— Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- 12º.— Demolición de las construcciones.
- 13º.— Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14º.— Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15º.— 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.
- 16º.— Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17º.— Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18º.— Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

**Artículo 23º.— Alcance y contenido de la licencia.**

1º.— Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio a 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.

2º.— 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 las Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

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

4º.— 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.

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

**Artículo 24º.— Plazo y solicitud de licencia.**

En suelo urbano el plazo para solicitar licencia será de CINCO AÑOS desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada caso.

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.

**Artículo 25º.— 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 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.

**Artículo 26º.— Iniciación y caducidad.**

1º.— Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento 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.

2º.— El Ayuntamiento, por razones de policía urbana y de adecuado cumplimiento de las normas urbanísticas, podrá señalar en el acto de otorgamiento o con posterioridad al mismo un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia.

3º.— Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedaran caducas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

**Artículo 27º.— Clasificación.**

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

a) Licencias para obras de nueva planta.  
b) Licencia para obras de reforma. Se conceptuarán como tales:  
\* 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.

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

\* Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

\* Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

\* 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:

1º.— Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

\* Construcción 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 del proyecto).

2º.— 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.

\* Acodalamiento de fachadas.

\* Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

\* Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 mts., o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

3º.— 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 un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afectan 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 instalación, desagües y albañales.

\* Derribo de cubiertas 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 y 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.

**Artículo 28º.— Actos preparatorios.**

Antes del comienzo de las obras y previa o simultáneamente con la petición de licencia, se solicitará el señalamiento de las alineaciones que correspondan.

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

El señalamiento se marcará en el terreno con puntos o referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal.

La copia se entregará al interesado quedando el original en el expediente.

**Artículo 29º.— Documentación de la licencia de obras.**

1º.— Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.