

TITULO II.- DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

CAPITULO I.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección Primera: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1.1.- Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios de terrenos calificados por estas Normas será de acuerdo con lo establecido en la Ley del Régimen del Suelo y Desarrollo Urbano los siguientes.

1. Suelo urbano directo no sujeto a la ejecución de Unidades de Ejecución: 100%.

2. Suelo urbano sujeto a desarrollar a través de la necesidad de tramitar su correspondiente Unidad de Ejecución: 85% (del aprovechamiento que se derive de la ordenación que afecta a la correspondiente Unidad de Ejecución).

3. Suelo Apto para Urbanizar a desarrollar mediante la tramitación de la figura del Plan Parcial al que esté adscrito: 85% (del aprovechamiento que se derive del que la ordenación general asigne a dicho sector).

Art. 2.1.2.- Plazos de adquisición del derecho de edificación.

El plazo para la solicitud de licencia para desarrollar el derecho a edificar desarrollado en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, será de 4 años desde la adquisición total del Derecho Urbanístico.

Art. 2.1.3.- 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.

Art. 2.1.4.- Alcance y contenido de la licencia.

1) Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de tercero, 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 en las implícitas definidas por las Normas, 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.

Art. 2.1.5.- Solicitud de licencia.

1) La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por personas 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.

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

Sección Segunda: DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS.

Art. 2.1.6.- Otorgamiento de licencias.

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

2) 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.

3) Las licencias se otorgarán previo dictamen de la Comisión informativa

correspondiente, por la Comisión de Gobierno o Alcaldía. En todo caso será preceptivo informe con arreglo a los artículos 285 y 286 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Art. 2.1.7.- Iniciación y caducidad.

1) 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.

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

3) 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.

4) La prórroga del plazo de iniciación de la obra o actividad objeto de la licencia devengará las correspondientes tasas.

5) No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiese 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.

Art. 2.1.8.- 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 modifiquen el número de viviendas.
  - Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su concepción 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 del 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.
  - 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).
- 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 un 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 m<sup>2</sup> de superficie.
    - Pintura de patios medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
    - Blanqueo, empapelado y pintura y estucado 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 describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las