

**TITULO III**  
**TRAMITACIÓN DE LICENCIAS**  
**URBANÍSTICAS**

## INDICE TÍTULO III

Capítulo I Condiciones Comunes .....	27
--------------------------------------	----

## **Capítulo I**

### **Condiciones Comunes**

#### **3.01 Actos sujetos a licencia**

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, del subsuelo y del vuelo, tales como:
  - a) Las obras de nueva construcción, demolición, ampliación y reforma de edificios, salvo en los casos previstos por la legislación.
  - b) Las instalaciones y obras, definidas como estables o provisionales y enunciadas en estas Normas, o asimilables a ellas, incluyendo el montaje de construcciones prefabricadas, hórreos y silos.
  - c) La construcción de cierres de fincas.
  - d) Las obras de instalación de servicios, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.
  - e) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación, terraplenado, depósitos de materiales y extracción de áridos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
  - f) Las parcelaciones urbanísticas, salvo las resultantes de la aprobación de un Proyecto de reparcelación.
  - g) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - h) La instalación de actividades así como la apertura y puesta en funcionamiento de las mismas, salvo en los casos previstos por la legislación.
  - i) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general, sin realizarse simultáneamente obras de reforma o ampliación.
  - j) La colocación de rótulos comerciales o carteleras publicitarias visibles desde la vía pública.
2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico.
3. Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terrenos de dominio público precisarán de licencia con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
4. Las obras de urbanización, derivadas del desarrollo del Plan, no precisarán licencia municipal, considerándose autorizadas con la aprobación definitiva del correspondiente proyecto, en los términos y conforme al procedimiento establecido en el artículo 159 del TROTUAS.

5. La realización de obras en virtud de órdenes de ejecución no necesitarán, dada su naturaleza jurídica, licencia municipal, aún cuando requieran proyecto y dirección técnica, considerándose autorizada su ejecución por la aprobación del proyecto respectivo.

*(Nueva redacción del artículo efectuada por la modificación n.º 26 del PGO, aprobada por el Pleno municipal, en su sesión celebrada el 15 de mayo de 2015, publicada en el BOPA n.º 132 de 9 de junio de 2015).*

### **3.02   Ámbito de aplicación**

El sometimiento a previa licencia afecta a todas las actuaciones comprendidas en el apartado anterior, dentro del término municipal de Avilés, incluidas las zonas marítima-terrestre y portuaria, en los términos previstos en la Ley, y sin perjuicio de las restantes otras autorizaciones o concesiones que sean procedentes, con arreglo a otras legislaciones específicas.

### **3.03   Procedimiento de concesión.**

Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del régimen local y los términos previstos en los artículos 228 y siguientes del TROTUAS.

### **3.04   Suspensión del computo de plazos**

El cómputo de los plazos legalmente previstos para el otorgamiento de licencias quedará suspendido:

- a) Por el tiempo que medie entre la fecha de notificación al interesado de los requerimientos efectuados para subsanar deficiencias, completar documentación o constituir las garantías exigibles, y aquella en que se produzca el efectivo cumplimiento de los mismos,
- b) En demás supuestos legalmente previstos.

### **3.05   Caducidad y desistimiento de expedientes de solicitud de licencias**

1. Paralizado un expediente de licencia por causa imputable al administrado, el Ayuntamiento le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones. No será aplicable esta regla cuando se trate de expediente de legalización, iniciados a instancia de parte o en ejercicio de las facultades atribuidas al Ayuntamiento para la protección de la legalidad urbanística.
2. El desistimiento o renuncia por parte del interesado de la solicitud de concesión de licencia, tendrá los mismos efectos expresados en el punto anterior.

### **3.06 Licencias de obras diferidas**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, quedando supeditada su eficacia a la posterior presentación y aprobación del Proyecto de ejecución y demás documentación necesaria.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se aporta en debida forma el resto de documentos señalados en el punto anterior, cuya aprobación posibilite autorizar el inicio de las obras.

### **3.07 Caducidad de las licencias**

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y, en su caso, finalización, de manera particularizada y adecuada a las características de cada actuación.
2. La vigencia de las licencias podrá prorrogarse, previa solicitud, que habrá de formularse antes de la expiración de su plazo.
3. La caducidad de las licencias requerirá su declaración formal, previa audiencia al interesado, una vez transcurrido el respectivo plazo o posterior período de prórroga, y siempre que no se hubiese llevado a cabo la actuación por causa imputable al titular de la misma.
4. Las licencias de obras de nueva planta o de ampliación de construcciones existentes no adquirirán plena eficacia y, por lo tanto, no podrá darse comienzo a las actuaciones amparadas por las mismas hasta tanto no se lleve a cabo la firma del acta de comprobación de replanteo de alineaciones y rasantes, en el supuesto de que la misma venga exigida en el acto de otorgamiento de la licencia.

En el resto de supuestos, el cómputo de los plazos de caducidad se efectuará de acuerdo con el condicionado que al respecto se pueda establecer en la licencia y, en último caso, con lo establecido en la legislación urbanística.

5. Las obras, que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.
6. A solicitud del interesado, podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación, siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, sólo podrá producirse la rehabilitación previa acreditación del cumplimiento de dichas condiciones. La rehabilitación de la licencia precisará de la actualización, en su caso, del presupuesto correspondiente.
7. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene

exija en cada momento. Las licencias de actividad caducarán por las causas y en los plazos que se establezcan en las mismas.

*(Nueva redacción del apartado cuarto efectuada por la modificación n.º 26 del PGO, aprobada por el Pleno municipal, en su sesión celebrada el 15 de mayo de 2015, publicada en el BOPA n.º 132 de 9 de junio de 2015).*

### **3.08 Concurrencia de autorizaciones no municipales**

Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia urbanística precisen de autorizaciones o concesiones de otras Administraciones, solo se interrumpirá la tramitación del expediente, cuando así lo preceptúe expresamente la normativa sectorial aplicable o se trate de actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terrenos de dominio público.

### **3.09 Certificados Urbanísticos**

1. A tenor del contenido del artículo 24 del TROTUAS, toda persona podrá solicitar informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio.
2. El Ayuntamiento expedirá un certificado urbanístico referido necesariamente a los datos siguientes:
  - a) Clase de suelo y categoría.
  - b) Uso del suelo, condiciones de aprovechamiento y edificabilidad, condiciones de altura y volumétricas y condiciones de emplazamiento.
  - c) Si es solar y, si procede, los servicios que faltan para serlo.
  - d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión del polígono o unidad de actuación en que se encuentre en su caso incluida, así como del estado en que se halle el proceso de urbanización.
  - e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
  - f) Si es posible obtener licencia condicionada a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
  - g) Si se está tramitando alguna revisión o modificación de planeamiento que la pueda afectar.
  - h) Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril de Régimen del Suelo y Valoraciones.
3. Para solicitar la expedición de certificado urbanístico deberá presentarse la solicitud acompañada de:
  - a) Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su identificación.
  - b) Plano o croquis de la parcela, a escala adecuada para su descripción.

### **3.10 Actas de alineaciones y rasantes**

1. Podrá solicitarse la determinación explícita por parte del Ayuntamiento de las alineaciones y rasantes en suelo urbano o urbanizable en transformación del término municipal. Dicha información se formalizará en un Acta.
2. En el caso de que dicho Acta no haya sido formalizada con carácter previo a la solicitud de la licencia de obra, será en el proceso de su tramitación cuando se elabore, al objeto de que se pueda comprobar la adecuación tanto del Proyecto presentado como de las obras a las determinaciones urbanísticas de aplicación.

### **3.11 Requisitos comunes a las solicitudes de licencia (*suprimido*)**

*(Artículo suprimido por la modificación n.º 26 del PGO, aprobada por el Pleno municipal, en su sesión celebrada el 15 de mayo de 2015, publicada en el BOPA n.º 132 de 9 de junio de 2015).*