

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN
DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

ARTÍCULO 2. Definición y Tipología

ARTÍCULO 3. Procedimiento de Otorgamiento

3.1. Tipos de procedimiento

3.2. Procedimiento general

3.2. Procedimiento simplificado

ARTÍCULO 4. Ejecución de Obras de Edificación

ARTÍCULO 5. Publicidad

ARTÍCULO 6. Transmisión de la Licencia Urbanística

ARTÍCULO 7. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

ARTÍCULO 8. Plazos de Ejecución

ARTÍCULO 9. Caducidad

CAPÍTULO II: LICENCIAS DE OBRAS

ARTÍCULO 10. Tipos de Licencias de Obras

ARTÍCULO 11. Obras de Urbanización Sujetas a Licencia

ARTÍCULO 12. Licencias de Obras de Edificación

CAPITULO III. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

ARTÍCULO 13. Actos sujetos a licencia de ocupación y de utilización.

ARTÍCULO 14. Finalidad de la licencia de ocupación y de utilización.

ARTÍCULO 15. Documentación de la licencia de ocupación y de utilización.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 16. Licencia de Parcelación

ARTÍCULO 17. Límites a la Parcelación

CAPÍTULO V. OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

ARTÍCULO 18. Licencia Parcial

ARTÍCULO 19. Licencia de Uso Provisional

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 20. Infracciones y Sanciones

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio, según dispone el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Asimismo, en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, y siempre dentro de la esfera de sus competencias, corresponde a este Ayuntamiento la potestad reglamentaria y de autoorganización.

La licencia urbanística es el mecanismo establecido para controlar la actividad urbanística de los administrados. Su objeto es el control de los actos que pretenden llevar a la práctica las determinaciones de la legislación urbanística y del Planeamiento territorial y urbanístico. El instrumento adecuado para regular la concesión de licencias urbanísticas es la aprobación de una Ordenanza municipal, disposición administrativa de rango inferior a la Ley, de exclusiva y mejor aplicación en este Municipio, que complete *las Leyes y Reglamentos estatales o autonómicos*, dada su peculiaridad y su diferenciación con respecto a dichas Leyes y Reglamentos de ámbito de aplicación más amplio.

Hasta ahora esta Entidad Local disponía sólo de dos Ordenanzas que regulaban el ámbito de las licencias urbanísticas, mas se trata de Ordenanzas Fiscales, la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y la Ordenanza reguladora de la Tasa por licencia de urbanística, en las que básicamente se regulan los aspectos fiscales de dicha actividad administrativa, y sólo de modo conciso los aspectos procedimentales de la misma.

Teniendo en cuenta las novedades introducidas en su día por Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la reciente entrada en vigor del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y considerando necesario puntualizar, concretar y desarrollar en el ámbito local, las indicaciones de dichos cuerpos normativos, se hace necesario la regulación de una ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas del municipio que atienda principalmente a concretar aquellos aspectos no tratados en dichas normas y sobre todo a arbitrar herramientas eficaces para esta gestión municipal bajo la salvaguarda siempre del respeto a los derechos ciudadanos.

Desde este punto de vista, se considera del máximo interés para este Municipio la aprobación de una Ordenanza Municipal que regule el otorgamiento de las licencias urbanísticas con procedimientos diferenciados según se trate de obras de mayores, de gran complejidad, presupuesto relevante, con

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

incidencia en el conjunto histórico o vinculación ambiental, o simplemente se trate de obras menores de sencilla ejecución y presupuesto limitado, sin ninguna afección sectorial, y urbanísticamente inocuas, con el objeto de:

- Agilizar el trámite administrativo de concesión de licencias urbanísticas para que en un corto espacio de tiempo el interesado pueda acometer las obras solicitadas.
- Regular medios eficaces para evitar el estancamiento de expedientes en la oficina técnica de urbanismo municipal, evitándose el colapso de la misma con procedimientos largos para temas de escasa entidad urbanística.
- Establecer medios de control ágiles y eficientes en materia de ejecución e inspección de las obras.

Se regula así un procedimiento simplificado de concesión de licencias urbanísticas, estableciéndose las obras a las que el mismo será de aplicación. La simplificación procedimental consiste fundamentalmente en un control preventivo del tipo de obra y documentación aportada a la hora de registrar la solicitud de licencia, en la previsión de un visto bueno técnico y jurídico en el plazo de diez días; así como en la previsión de que en caso de no comunicación en contra en quince días desde que la documentación completa tiene entrada en el Registro Municipal, las obras solicitadas pueden dar inicio entendiéndose concedida la licencia salvo que se opongan a lo previsto en la legislación o el planeamiento municipal. Se sigue manteniendo la necesidad de la resolución expresa de la Alcaldía, estando dichas obras sujetas en cualquier momento durante su ejecución o con posterioridad, pero siempre antes de la prescripción de las acciones urbanísticas, a inspección municipal.

Por otra parte, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha realizado con respecto a las licencias urbanísticas de ocupación y utilización una distinción novedosa, concretando las primeras en el ámbito residencial y dejando las segundas para el resto de usos. Esto ha venido a llenar un vacío legal existente pero no resuelve el mencionado reglamento determinados aspectos procedimentales y de fondo relacionados con estas licencias que son caballo de batalla diario en el entorno municipal.

Las licencias de ocupación y de utilización, han constituido unos de los actos de control administrativos tradicional del urbanismo, la finalidad no es otra que la de comprobar que las obras legitimadas en la correspondientes licencias de obras es han llevado a la practica respetando las determinaciones de la misma. Pero además están sujetos a esta licencia los actos de utilización por primera vez de una construcción o instalación, así como sus posteriores cambios de usos, tanto en suelo urbano como no urbanizable y tanto si se adecuan al planeamiento en vigor o se tratan de actuaciones fuera de ordenación. La falta de concreción legislativa a la hora de establecer los criterios o requisitos legales que se han de tener en cuenta a la hora de la concesión o denegación de estas licencias.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística, los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y, en particular:

a. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b. Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c. Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo en el supuesto de ruina física inminente.

e. La ocupación y utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

h. La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie aportada.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

i. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k. La colocación de carteles, paneles, anuncios, y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

l. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

n. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

ñ. La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

o. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

p. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado, las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

q. La construcción de obras de infraestructura.

r. Las segregaciones y agregaciones, urbanas y rústicas.

Asimismo, en cuanto al otorgamiento de las licencias, deberá tomarse en consideración el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

ARTÍCULO 2. Definición y Tipología

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza la comprobación de que las actuaciones de los administrados sujetos a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

- a) De parcelación y segregación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación, obras e instalaciones.
- d) De ocupación y de utilización
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.

ARTÍCULO 3. Procedimiento de Otorgamiento

3.1 Tipos de procedimientos.

Se diferencian dos procedimientos, uno general y otro simplificado aplicable a todas aquellas obras que en general se limiten a actuaciones sobre elementos o características interiores o secundarias de la construcción y que por su escasa complejidad técnica y no incidencia en las condiciones urbanísticas, de uso o utilización, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo:

- A) El procedimiento general previsto será por tanto como su propio nombre indica el procedimiento normal de aplicación para las licencias urbanísticas.
- B) El procedimiento simplificado que la presente ordenanza regula, se aplicará en los siguientes casos:
 - 1) Pequeñas obras interiores en locales o viviendas para reposición o colocación de revestimientos (alicatados, enfoscados, enlucidos y solados).
 - 2) Pequeña modificación de tabiquerías para adaptación o ampliación de locales o habitaciones que no incluyan un cambio de uso con respecto al existente.
 - 3) Reparación de humedades, desconchados, enfoscados, falsos techos, nuevas solerías y alicatados. Etc...)
 - 4) Reparación de cubiertas "Trastejado" consistiendo en la recolocación o sustitución de parte o totalidad del faldón de teja sin afectar la formación de pendiente.
 - 5) Reparación de cubiertas interviniendo parcialmente en la misma con la sustitución de algún madero o tramo del tablero, siempre que la superficie afectada sea inferior a 25 m².
 - 6) Impermeabilización de azoteas, cubiertas o cerramientos.
 - 7) Colocación de puertas, ventanas y rejas en huecos existentes.
 - 8) Construcción, reparación o adaptación de aseos, baños y locales húmedos en general.
 - 9) Ejecución, reparación y adaptación de instalaciones generales de la edificación, siempre que por el uso de la misma no sea necesario la aportación de proyecto técnico y se realice por personal autorizado y conforme a las exigencias de la empresa suministradora.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

C. Para que las obras previstas en el apartado anterior puedan tramitarse según el procedimiento simplificado deberán cumplir todos y cada uno de los requisitos enumerados a continuación:

- a) Que se realicen dentro de Suelo Urbano, fuera de la Delimitación del Conjunto Histórico o en alguno de los Núcleos Urbanos Consolidados. En cualquier caso los servicios técnicos analizarán la afección al planeamiento conforme a la situación de las obras y el sometimiento de las mismas a cualquier otro tipo de informes sectoriales, o procedimiento.
- b) Que aún encontrándose dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico no modifiquen las características estéticas del exterior del inmueble (fachada, cubierta o cerramientos) o no se trate de intervenciones en edificaciones, parte de las mismas o bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, siendo por tanto necesario el informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura y la tramitación del procedimiento establecido para la concesión de Licencia Urbanística.
- c) Obras que no afecten los elementos estructurales o resistentes de la edificación (cimentación, estructura. Etc...) de manera que su ejecución no modifique cuantitativa o cualitativamente los esfuerzos a los que tales elementos se encuentren sometidos.
- d) Obras de Reforma, Restauración, Rehabilitación o Mantenimiento de las edificaciones existentes que no supongan aumentos de volúmenes o superficies construidas.
- e) Que no se trate de obras de nueva planta o demolición completa de edificación.
- f) Que no se comprometa, directa o indirectamente, la seguridad de las personas o bienes, pudiéndose en tal caso exigir por este Ayuntamiento Certificado suscrito por Técnico Competente y Visado por su Colegio Profesional en que se garantice la correcta ejecución de la Obra o instalaciones y la adecuación al uso previsto según normativa vigente.
- g) Que la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida, localizada su situación (según datos catastrales, que habrán de ser actualizados previo a la solicitud y resolución de la actuación) y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que se acompañe. Para el caso en que haya de realizarse alta o modificación catastral podrá justificarse con la entrega de copia de la solicitud ante la Administración correspondiente.
- h) Que el Presupuesto de Ejecución Material de las obras no supere los 6.000.000,00 €, pudiendo ser revisado el mismo conforme a los precios establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el cálculo simplificado del Presupuesto de Ejecución Material. O mediante la petición al final de obras de la justificación del coste de la misma mediante la aportación de facturas o certificaciones de obras.
- i) Las obras pretendidas no tendrán como fin el establecimiento o modificación de uso o actividad sometida a licencia de Apertura de Actividad.

3.2 Procedimiento general.

1. El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

a) La solicitud, definirá los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañaran de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de comprobación por parte de la administración de la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y de la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional, pudiendo exigir para ello cuanta documentación se estime necesaria, de acuerdo con la normativa aplicable

d) Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

2. A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas

3. A la solicitud de acompañará asimismo justificante de haber depositado en la Tesorería Municipal una fianza por importe de 100 € para obras mayores y 50 € para obras menores, que responderá del cumplimiento por el titular de la licencia, de las obligaciones urbanísticas y fiscales que la misma lleve implícitas.

4. Con anterioridad a la tramitación, los proyectos se presentarán para su visado en el Colegio profesional correspondiente, debiendo incluir declaración responsable sobre las circunstancias y normativas urbanísticas de aplicación, pudiendo acompañar la cédula urbanística del terreno o del edificio proyectado, o certificado expedido en forma por el Ayuntamiento, en el que se haga constar las circunstancias establecidas en la legislación y planeamiento urbanísticos respecto de la finca, o cualquier acuerdo o acto administrativo notificado o publicado, que autorice la edificación o uso del suelo, adoptado por la Administración urbanística correspondiente.

Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación del proyecto por el órgano competente en cada caso.

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

6. Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

7. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- a. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b. Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.
- c. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

8. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, esta podrá entenderse otorgada conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo común. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de licencia obtenida por silencio, requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación. Antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, que se acompañará a la referida comunicación.

9. El final de obra deberá ser comunicado al Ayuntamiento quien, tras visto bueno del técnico municipal, así como de la policía municipal respecto al estado en el que ha quedado la vía pública, procederá a la devolución de la fianza depositada.

3.3 Procedimiento simplificado.

1. El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto:

a) La solicitud, definirá los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud.

b) A la solicitud vendrá acompañada de la siguiente documentación:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Impreso debidamente cumplimentado que será facilitado por el propio Ayuntamiento, haciéndose hincapié en la correcta definición de las obras a realizar, su presupuesto y datos completos del promotor y constructor.

- Copia del último recibo del IBI o en su defecto documentación catastral o gráfica actualizada y suficiente para determinar con exactitud la ubicación correcta de las obras.

- Copia del recibo que justifique el abono de las tasas correspondientes a cuyo efecto en el mismo impreso solicitud se dispondrá el modo de cálculo y forma de ingreso.

- Cuanta documentación se estime oportuno adjuntar para la correcta definición de las obras (planos, croquis, catálogos, fotografías. Etc...).

- Cuando la actuación pretendida conlleve la afección a fachadas o elementos de la misma (Carpinterías, canalones, bajantes, zócalos. Etc...) habrá de aportarse fotografía del estado actual de la misma.

2. A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

3. A la solicitud de acompañará asimismo justificante de haber depositado en la Tesorería Municipal una fianza por importe 50 €, que responderá del cumplimiento por el titular de la licencia, de las obligaciones urbanísticas y fiscales que la misma lleve implícitas.

4. El impreso solicitud contendrá las siguientes indicaciones que serán suscritas por el promotor de la obra dándose por enterado de las mismas:

a) Cuando se trate de obras que afecten a las fachadas mediante pinturas, reparaciones, recogida de aguas, sustitución de carpinterías en huecos existentes, colocación de zócalos o rejillas se respetarán y conservarán la composición de la misma, verticalidad de los huecos y el uso de materiales y colores fijados por el planeamiento vigente o que expresamente se propongan o acepten por este Ayuntamiento. Como norma general queda prohibido la colocación de canalones de PVC, bajantes exteriores, carpinterías de aluminio en su color o la utilización de colores en fachada distinto del blanco excepto en zócalos, recercos o molduras expresamente autorizados.

b) En las obras autorizadas mediante el presente procedimiento será responsabilidad del promotor y constructor el tomar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa referente a seguridad y salud en obras de construcción.

c) Todos los escombros generados y por parte del solicitante, serán tratados conforme a la normativa específica en cuanto a Gestión de Residuos.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

d) No podrá utilizarse la presente autorización para realizar obras donde previamente se haya ordenado su paralización o suspensión cautelar, ni sobre fincas en las que se haya iniciado cualquier tipo de expediente de Disciplina Urbanística.

e) En el caso de actuación sobre edificación en situación de Fuera de Ordenación conforme a normativa urbanística, el solicitante renuncia expresamente al posible incremento del valor de expropiación que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en esta autorización.

f) El solicitante declara encontrarse en posesión del título legal que habilite para la ejecución de las obras solicitadas de ejecutarse las mismas sobre propiedad distinta de la suya.

g) La posible licencia-autorización emitida por este Ayuntamiento lo será en base a lo establecido en el Artículo 12 – (Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.)- *“Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.”*

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, en el plazo de diez días, darán su visto bueno a la solicitud presentada en cuanto al cumplimiento de las características técnicas y jurídicas de la actuación pretendida.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, en el plazo de cinco días, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo de diez días, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

6. Una vez emitidos los vistos buenos técnicos y jurídicos, sobre la documentación completa, una vez subsanadas las deficiencias en su caso, la Alcaldía resolverá en el plazo de 5 días.

7. El transcurso del plazo máximo de quince días desde la presentación de la solicitud con la documentación completa, o una vez subsanadas en su caso las posibles deficiencias, sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, esta podrá entenderse otorgada conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo común. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

8. En cualquier momento durante la ejecución y con carácter posterior, antes de la prescripción de las acciones urbanísticas, dichas obras estarán sujetas al control e inspección municipal para comprobar que la ejecución de la misma se adecua a los términos de la solicitud y/o de la resolución de la licencia.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

9. El final de obra deberá ser comunicado al Ayuntamiento quien, tras visto bueno del técnico municipal, así como de la policía municipal respecto al estado en el que ha quedado la vía pública, procederá a la devolución de la fianza depositada.

ARTÍCULO 4. Ejecución de Obras de Edificación

Para el inicio de las obras de edificación será necesaria la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado por el correspondiente Colegio profesional, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos, en su caso. Al referido proyecto se acompañarán la declaración de concordancia visada entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación del Proyecto de ejecución debidamente visado o supervisado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución, que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

En caso de discordancia entre el Proyecto básico y el Proyecto de ejecución, se exigirán informes jurídico y técnico sobre el alcance de la misma, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia, en su caso. En este supuesto el plazo a que se refiere el apartado anterior será de un mes.

Podrán dar comienzo las obras, transcurridos los plazos a que se refieren los apartados anteriores aun cuando el Ayuntamiento no hubiese notificado su resolución, siempre que conste la declaración de concordancia visada entre el Proyecto básico y el Proyecto de ejecución.

La autorización de inicio de obras contendrá la condición expresa de que la misma en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

La autorización de inicio de las obras, expresa o presunta, no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística.

ARTÍCULO 5. Publicidad

En toda obra se colocará un panel de material apropiado con la siguiente información:

- a. Emplazamiento de la obra.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- b. Promotor de la obra.
- c. Denominación descriptiva de la obra.
- d. Propietarios del solar o de los terrenos.
- e. Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f. Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g. Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- h. Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

ARTÍCULO 6. Transmisión de la Licencia Urbanística

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa", bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia.

En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación, como en las condiciones establecidas en la licencia.

ARTÍCULO 7. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

ARTÍCULO 8. Plazo de Ejecución

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

ARTÍCULO 9. Caducidad

Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos señalados, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina urbanística que fueran necesarias.

CAPÍTULO II. LICENCIAS DE OBRAS

ARTÍCULO 10. Tipos de Licencias de Obras

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

ARTICULO 11. Obras de Urbanización Sujetas a Licencia

Estarán sujetos a la previa y preceptiva licencia municipal las obras de urbanización, no municipales, no incluidas en un proyecto de urbanización específico, así como las de mera conservación y mantenimiento de ésta.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 12. Licencias de Obras de Edificación

Dentro de la denominación de licencias urbanísticas de obras de edificación se distinguen las dos siguientes categorías:

- a) Licencias de edificación de obra mayor.
- b) Licencias de edificación de obra menor.

Se entiende por obra menor aquella obra de construcción o demolición en un domicilio particular, comercio, oficina o inmueble del sector servicios, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva económica, que no suponga alteración del volumen, del uso, de las instalaciones de uso común, o del número de viviendas o locales, y que no precise proyecto firmado por profesionales titulados

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

ARTÍCULO 13. Actos sujetos a licencia de ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.
2. Con carácter general están sujetos a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1. e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, es decir, la ocupación o utilización de las edificaciones resultantes de las obra de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias, y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan, o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento vigente en el municipio.
3. Están sujetos a licencia de ocupación o utilización asimismo, la primera y ulteriores ocupaciones o usos de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:
 - a. Aquellos erigidos ilícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.
 - b. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.
4. Las licencias reguladas en esta ordenanza serán denegadas en los siguientes casos:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- a. En el supuesto 3. b anterior cuando no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística, y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - b. Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca de suelo clasificado como no urbanizable y haya actos reveladores de una posible parcelación urbanística según lo establecido en el art. 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.
 - d. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuya implantación requiera alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente etc.) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.
5. En aquellos usos sujetos a licencia de actividad, o comunicación previa de actividad, la licencia de utilización se entenderá como de carácter previo a aquella.

ARTÍCULO 14. Finalidad de las licencias de ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación y de utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:
 - a. Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida.
 - b. Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.
 - c. Verificar que el edificio puede destinarse a un uso concreto.
2. En los supuestos comprendidos en el apartado 3 del artículo 13 de la presente ordenanza las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado anterior y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.
3. En los supuestos comprendidos en el apartado 5 del artículo 13 de la presente ordenanza (usos sujetos a licencia de actividad o comunicación previa), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra a) y b) del apartado 1 del presente artículo y se pronunciará expresamente sobre la necesidad de obtención de licencia de actividad o puesta en funcionamiento para el ejercicio de la actividad, o realizar en su caso la comunicación previa al inicio de la misma.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

4. En aquellos supuestos que se solicite licencia de ocupación o de utilización según su caso, para inmuebles urbanos, con una antigüedad superior a 10 años, que hayan venido estando ya ocupados o destinados al mismo uso para el que se solicita la licencia, con el objetivo del alta o cambio de titularidad de suministros, las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado 1 del presente artículo.

ARTÍCULO 15. Documentación de las licencias de ocupación y de utilización.

1. Para la licencia de ocupación y de utilización, con carácter general, los documentos que se acompañaran a la solicitud son:
 - a. En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, certificado final de obras, expedida por el director técnico de las mismas, según el modelo del correspondiente colegio profesional y con el preceptivo visado colegial.
 - b. La licencia municipal de obras que ampare las obras.
 - c. Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación.
 - d. Justificación de haber incorporado a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras en su caso.
 - e. Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradoras de los distintos servicios acreditando su correcta ejecución.
 - f. Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso.

2. En los supuestos previstos en el apartado 3 del art. 13, los documentos que se acompañaran a la solicitud son:
 - a. Certificado emitido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:
 - i. La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez y se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.
 - ii. Antigüedad, de la construcción, edificación o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación.
 - iii. En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable, el certificado técnico tendrá que incluir la documentación referente a la finca en la que se ubica aquellas, referente a la antigüedad de la parcela y, en su caso, divisiones de la misma.
 - iv. El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.
 - v. En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- vi. En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal.
 - vii. El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar de acuerdo con un baremo de precios oficial, salvo que se justifique el valor real de dicho presupuesto mediante facturas o cualquier otro documento que legalmente justifique el presupuesto real de la obra actualizado al día de la fecha de la resolución de la licencia.
- b. Declaración suscrita por el propietario en el que se haga constar los siguientes aspectos:
- i. Que sobre la construcción o edificación que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o judicial sobre dicha materia.
 - ii. Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1 b. Y 2 del art. 66 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c. Cuando el inmueble objeto de la licencia esté en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá que pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad. Mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente.
- d. Documentación catastral actualizada o justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la edificación con toda la documentación exigida.
3. En los supuestos previstos en el apartado 4 del art. 14 (inmueble ya ocupados o utilizados, para alta de suministros), los documentos que se acompañaran a la solicitud son los comprendidos en la letra b), c), en su caso, y d) del apartado anterior.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 16. Licencia de Parcelación

Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultanea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad.

ARTÍCULO 17. Límites a la Parcelación

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

CAPÍTULO V. OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

ARTÍCULO 18. Licencia Parcial

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

ARTÍCULO 19. Licencia de Uso Provisional

Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y disposiciones de desarrollo. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 20. Infracciones y Sanciones

Las infracciones urbanísticas y sanciones se registrarán por lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los artículos 60 y siguientes del Decreto 60/2010, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogados los preceptos de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, así como los preceptos de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas, en todo aquello que se oponga o contradiga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 28/12/1010, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

EL ALCALDE

Manuel Angel Barroso Trujillo

LA SECRETARIA

Inés M.ª Domínguez Ramos.