

ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE SISTEMÁTICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	3
TÍTULO PRELIMINAR.....	6
TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	8
CAPÍTULO I.- SUJETOS, ACTOS Y TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	8
CAPÍTULO II. ESTATUTO JURÍDICO DE LA CIUDADANÍA, DE LA INICIATIVA PRIVADA Y DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN MATERIA DE INFORMACIÓN Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	10
Sección 1ª.- Estatuto jurídico urbanístico de la ciudadanía:.....	10
Sección 2ª.- La información urbanística de la iniciativa privada:.....	14
Sección 3ª Estatuto jurídico urbanístico de la propiedad del suelo	14
CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS PARA LA MODERNIZACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTOS	14
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	16
TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES COMUNES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	21
CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS.....	21
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	21
Sección 2ª. Documentación	26
CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS.....	32
Sección 1ª. Iniciación.....	32
Sección 2ª. Instrucción del procedimiento	33
Sección . Resolución del procedimiento.....	34
TÍTULO III. DISPOSICIONES PARTICULARES DE CADA PROCEDIMIENTO	36
CAPÍTULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN	36
Sección 1ª. Disposiciones generales, procedimiento y efectos	36
Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas	40
Sección 3ª. Parcelaciones rurales o agrarias.....	41
CAPÍTULO II.....	42
LICENCIAS DE OBRA MAYOR	42
Sección 1ª. Actuaciones sujetas a licencia de obra mayor.....	42
Sección 2ª. Procedimiento	44
CAPÍTULO III. LICENCIAS DE OBRA MENOR.....	52
Sección 1ª. Procedimiento ordinario.....	52
Sección 2ª. Procedimiento simplificado	56
CAPÍTULO IV. ACTUACIONES SOBRE INMUEBLES PROTEGIDOS.....	59
CAPÍTULO V. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	60
CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	64
Sección 1ª. Objeto de la licencia.....	64
Sección 2ª. Documentación	65
Sección 3ª. Procedimiento	67
Sección 4ª. Eficacia jurídica	67

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La finalidad de la presente Ordenanza es reflejar la potestad normativa que ostenta el Municipio en materia de licencias urbanísticas, dentro del sistema jurídico conformado por la normativa estatal de suelo y la legislación territorial y urbanística de Andalucía, sin perjuicio de su integración con la legislación sectorial afectada, en el ámbito de la ordenación urbanística vigente para el Municipio de _____

La correcta articulación del dispositivo de la ordenación y la gestión pública de las competencias urbanísticas, como son las que inciden en la información urbanística y las licencias urbanísticas, incumben sustancialmente la naturaleza política del Municipio y el ámbito de sus competencias y políticas públicas, y, en lo que centra la presente Ordenanza, la ineludible necesidad de articular Ordenanzas autónomamente integradas en la legislación urbanística estatal y autonómica, y a mayor razón, diseñar una estructura organizativa política, técnica y administrativa de gestión que ponga en práctica dicha normativa en todos sus frentes.

La potestad normativa del Municipio español y de las demás Entidades Locales Territoriales básicas es la primera reconocida específicamente por el art. 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Esta potestad normativa es imprescindible para el desarrollo de las funciones encomendadas al gobierno municipal y consustancial al principio de autonomía. No obstante, dada la confluencia de distintas políticas públicas que pueden recaer sobre los actos de edificación, constructivos y de usos del suelo, la técnica de elaboración normativa municipal exige la debida consideración de la legislación sectorial con incidencia urbanística.

Según esto, el presente texto normativo es fruto de la integración de la legislación de suelo estatal, la legislación territorial y urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación ambiental, de protección del patrimonio histórico y natural y de la biodiversidad, entre otros sectores de intervención y protección administrativa de confluencia con las actuaciones urbanísticas.

II

En lo que respecta a su estructura, el Título Preliminar contiene aspectos esenciales, tales como el concepto de licencia urbanística y la interrelación entre las distintas autorizaciones y licencias administrativas sobre las actuaciones urbanísticas.

III

En el Título I, denominado Disposiciones Generales, se definen, en primer lugar los sujetos, actos y tipos de licencias urbanísticas, entre los que se incluyen las disposiciones específicas de los actos promovidos por Administraciones Públicas. El

Capítulo II de dicho Título, siguiendo el modelo de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se concibe el estatuto jurídico de la ciudadanía, de la iniciativa privada en las actuaciones urbanísticas y de la propiedad del suelo, usando como foco de atención prioritario la información urbanística y la incidencia en la tramitación de las distintas licencias urbanísticas. En el Capítulo III se incluyen una serie de medidas e instrumentos destinados a la introducción y afianzamiento de la modernización administrativa, derivada de la simplificación de procedimientos, la implantación de la Administración Urbanística Electrónica en el seno de la sede electrónica municipal, con el objetivo de poner a disposición de la ciudadanía cuantos servicios y derechos articula la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos y las directivas comunitarias de simplificación de servicios. A continuación, el Capítulo IV se dedica a aspectos tradicionales del régimen jurídico de las licencias urbanísticas, como modalidad de acto administrativo de singular importancia en la actuación municipal. Cuestiones como la vigencia, la prórroga, la caducidad, la transmisión y modificación de las licencias urbanísticas, concebidas en los textos ya clásicos de servicios de las Corporaciones locales, mantienen su plena actualidad a tenor de la mejor doctrina y jurisprudencia recaída al respecto.

IV

En el Título II, con carácter genérico, se dispone el régimen jurídico y disposiciones comunes de los procedimientos de tramitación de las licencias urbanísticas. Destaca en primer lugar la concepción del estatuto jurídico, integrador de derechos y deberes, del interesado en un procedimiento de licencia urbanística. Igualmente, se ha estimado preciso ofrecer un tratamiento jurídico normativo integrador de las distintas autorizaciones ambientales y las distintas licencias de actividad y urbanísticas municipales. Es una realidad innegable que una misma actuación puede conllevar el control de diversas Administraciones desde diversos frentes de intervención, cuestión que se acucia en el ámbito de la interrelación entre las autorizaciones ambientales y las licencias de apertura o actividad y urbanísticas. De ahí la disposición de pautas de interconexión normativa, bajo los auspicios de ofrecer tanto a la propia actuación administrativa como la ciudadanía, la seguridad jurídica e instrumentos normativos que, también en el ámbito municipal, afronten el reto de la consecución de un urbanismo sostenible.

En lo que respecta la documentación, si bien debe servir de referencia la debida claridad y simplificación de procedimientos, trámites y actuaciones administrativas, ello no debe ir en perjuicio del debido cumplimiento a los postulados de seguridad exigibles en las obras de construcción, y también desde las mejores técnicas constructivas y de seguridad ofrecidas por el Código Técnico de Edificación, sin perjuicio de dar viabilidad procedimental a la presentación de un proyecto básico que sirva para la tramitación de la licencia urbanística, sin perjuicio de la posterior integración del resto de documentación exigida por el ordenamiento jurídico para el inicio de las obras. Entre la documentación exigible a las actuaciones urbanísticas, ocupa un lugar destacado la gestión de residuos de construcción y demolición, que resulta exigencia de la normativa básica estatal, conformada por el Real Decreto

105/2008, de 1 de febrero y el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. No debe desconocerse la afección en la generación de residuos que entrañan las actividades edificatorias y constructivas, por lo que se articulan a nivel municipal los dispositivos y mecanismos contemplados en la normativa estatal y autonómica respecto a dichos residuos.

Termina el Título II con el Capítulo II, dedicado a aspectos generales de tramitación de los procedimientos de licencias urbanísticas, con la debida interrelación con las disposiciones generales sobre los procedimientos prevista por el Legislador básico estatal en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

V

En el Título III de la Ordenanza se establecen las disposiciones particulares para cada tipo de procedimiento, ofreciéndose un tratamiento diferenciado por Capítulos a las actuaciones urbanísticas de mayor relevancia, según la terminología y tratamiento tradicional. Así, se contienen las disposiciones normativas referentes a documentación y tramitación de las licencias de parcelación, de obras mayores y menores y las licencias de primera ocupación. En lo que respecta a la clásica distinción entre obras mayores y menores, sin tener la misma una acogida determinante en la Ley andaluza de Ordenación Urbanística, se ha demostrado que desde un punto de vista de la praxis administrativa resulta aconsejable la articulación de distintos procedimientos, derivados en unos casos, de la necesaria presentación de proyecto técnico, en los términos previstos en la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Además, en lo que respecta a las obras menores, se recoge un planteamiento novedoso desde un punto de vista de agilización procedimental, por cuanto, sin acoger en el ámbito andaluz la posibilidad de actuaciones urbanísticas comunicadas, como ocurre en algunos casos en el Derecho urbanístico comparado autonómico, se ha optado por el establecimiento de un procedimiento ordinario para obras menores de mayor complejidad o riesgo de ejecución y, por otro lado, un procedimiento simplificado, para obras menores de escasa entidad o mera reparación domiciliaria.

El Título III contiene dos Capítulos que son fiel reflejo de la incidencia en los actos municipales de intervención sobre las actuaciones urbanísticas, de otros sectores administrativos en los que la Administración autonómica despliega sus potestades, competencias y responsabilidades, atendiendo al reparto competencial derivado del bloque de la constitucionalidad. De esta manera, el Capítulo IV se destina a las peculiaridades de las actuaciones sobre inmuebles protegidos, desde el prisma de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, y el Capítulo V refleja las peculiaridades de los actos y usos del suelo y urbanísticos de terrenos encuadrados en el medio rural, atendiendo los criterios básicos de utilización del suelo en situación rural determinados por el Legislador estatal y el régimen jurídico del suelo no urbanizable contemplado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio del debido respecto a los destinos que la legislación y ordenación sectorial confiere a una parte importante del suelo no

urbanizable, a través de una especial protección, como es el caso de la Red Natura 2000, y el patrimonio natural, género en el que se encuentran los espacios naturales protegidos. Igualmente, se contienen disposiciones procedimentales sobre la intervención municipal en el seno de las distintas intervenciones y autorizaciones que el ordenamiento jurídico estatal y autonómico concibe para las instalaciones fotovoltaicas en suelo clasificado como no urbanizable, y ello por una doble razón: la importancia que el uso de estas energías renovables está adquiriendo en el panorama estatal y andaluz, y la finalidad de discernimiento sobre el foco de actuación que la legislación de dicho sector confiere al Municipio a través de sus entes gubernamentales.

TITULO PRELIMINAR.

Artículo 1. Régimen jurídico y objeto de la Ordenanza.

De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los trámites y documentación a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas, así como la obtención de información urbanística. La Ordenanza, que desarrolla las Normas Urbanísticas del planeamiento general del Municipio de¹, se apoya en las disposiciones específicas de la Legislación de Régimen Local, así como en la Legislación básica de suelo estatal, la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación estatal y autonómica ambiental y en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el resto de Normas Sectoriales de aplicación que afecten a actos de transformación de suelo, subsuelo y vuelo y usos urbanísticos.

Artículo 2. Contenido de la Ordenanza

1.- La presente Ordenanza regula los procedimientos relativos a informaciones urbanísticas, licencias urbanísticas e interrelación con otras autorizaciones, licencias e instrumentos de intervención sobre las actuaciones, actividades o usos.

2.- De manera particularizada, se regulan los siguientes procedimientos:

- Los procedimientos de información urbanística general
- Los procedimientos para la expedición de cédulas urbanísticas de terrenos y edificaciones
- El procedimiento general para el otorgamiento de la licencia urbanística municipal: trámites comunes.
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia de parcelación
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia de edificación
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia de primera ocupación
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia parcial de ocupación o utilización
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia de usos y obras provisionales
- Las especialidades para el otorgamiento de licencia de obra menor

- Las especialidades para la licencia de intervención en inmuebles protegidos
- La documentación necesaria a acompañar a cada solicitud de licencia y régimen jurídico de aplicación para el resto de actos o usos urbanísticos sujetos a licencia municipal.
- Las especialidades procedimentales en la tramitación de las licencias urbanísticas derivadas de la interrelación entre las licencias de actividad y las licencias urbanísticas, con especial incidencia a la resolución única que ponga fin a los diversos controles municipales sobre una misma actuación, actividad o uso.
- Las especialidades en la tramitación del procedimiento de las anteriores licencias cuando dichos actos se realicen en suelo clasificado como no urbanizable.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, la presente Ordenanza contiene diversos aspectos relacionados con la ejecución de las distintas licencias y, en particular, referidos a la licencia de edificación y de usos urbanísticos.

Artículo 3. Licencia urbanística.

1.- La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2.- El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia urbanística del Ayuntamiento de _____", cualesquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.

3.- En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

4.- El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo oficial de licencia urbanística, el cual deberá contener con la debida separación la parte expositiva y dispositiva del correspondiente acto administrativo, siendo motivado en los supuestos previstos por las normas. En dicho supuesto, se encontrará disponible en las oficinas de información y sede electrónica municipal².

Artículo 4. Atribuciones.

De conformidad con lo previsto en el art. 21.1.q) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas³, sin perjuicio de su delegación. La sujeción a la licencia urbanística rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas.

Artículo 5. Interrelación entre las distintas autorizaciones y licencias.

1.- Las licencias reguladas en la presente Ordenanza son independientes, por lo que su otorgamiento no lleva aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa de la actividad, ambiental, urbanística o sectorial que le resulte de aplicación.

2.- Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de la actividad que pretenda realizar el promotor de la misma, todos los títulos jurídicos habilitantes, cuando ello sea posible, se intentarán resolver en una única resolución, sin perjuicio de la tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

Artículo 6. Modelos normalizados de solicitudes.

El Ayuntamiento pondrá a disposición de la ciudadanía e interesados, los distintos modelos normalizados de solicitudes que podrán emplearse para la incoación de los distintos procedimientos anteriormente descritos. Los mismos se encontrarán disponibles en las oficinas de información y de Registro de documentos municipales, así como en la sede electrónica municipal, incluyéndose las instrucciones necesarias para su cumplimentación.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.- SUJETOS, ACTOS Y TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 7. Actos sujetos a licencia urbanística.

1.- De conformidad con el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- c) Las obras de vialidad 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 de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- 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) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.- Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3.- No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución.

4.- Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Con carácter general, las obras públicas municipales sujetas a contratación administrativa y las concesiones municipales, salvo previsión expresa en contrario, también requerirán la obtención de licencia de obra y, en su caso, las autorizaciones para las actividades que vayan a desempeñarse. Asimismo, será preceptiva la solicitud de autorización para las obras que se ejecuten en la vía pública por empresas suministradoras para la dotación de los servicios necesarios en las citadas obras y concesiones.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 8. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1.- Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2.- Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

- a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3.- Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO II. ESTATUTO JURÍDICO DE LA CIUDADANÍA, DE LA INICIATIVA PRIVADA Y DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN MATERIA DE INFORMACIÓN Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª.- Estatuto jurídico urbanístico de la ciudadanía:

Artículo 9.- La información urbanística de la ciudadanía

1.- Todos los ciudadanos tienen derecho, en sus relaciones con la Administración municipal en su actividad de intervención administrativa a través de licencias urbanísticas:

a.- A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados⁴.

b.- A acceder a la información de que disponga el Excmo. Ayuntamiento de _____, sobre ordenación urbanística del Municipio de _____, así como de la información ambiental, de conformidad con la normativa estatal y autonómica de

aplicación, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

El Excmo. Ayuntamiento de _____ impulsará la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública, de conformidad con el artículo 11.4 del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El Excmo. Ayuntamiento de _____ tendrá a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de _____, publicará por medios telemáticos en su sede electrónica el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración⁵.

c.- A obtener información urbanística general verbal. A tal efecto, el Ayuntamiento dispondrá que por sus servicios técnicos se atiendan las consultas de los particulares, presenciales, telefónicas y mediante uso de las tecnologías de la información y comunicación, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, en el horario y régimen de funcionamiento dispuesto a tal efecto por la Alcaldía (o Concejalía-Delegada en materia de urbanismo), fijándose el régimen de consultas en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, estableciendo el horario de atención al público para facilitar dicha información urbanística.

d.- A ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora⁶.

La solicitud de informe por escrito debe contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta así como señalar la referencia catastral de la parcela con arreglo a la normativa catastral, debiendo precisar de forma detallada la información que se solicita, sintetizada, en su caso, en preguntas concretas y específicas.

e.- A ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

f.- A obtener copias y certificaciones acreditativas de las resoluciones y acuerdos municipales dictados en uso de la potestad municipal de intervención administrativa en materia de edificación y usos del suelo y sus antecedentes, previo pago del importe de la tasa correspondiente, así como a consultar los archivos y registros en los términos establecidos por la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la

seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas, deberá verificarse mediante resolución motivada.

2.- A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por información urbanística toda la información de la que disponga el Excmo. Ayuntamiento de _____, en todo tipo de soporte material en que figure, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aprobados y, en general, al régimen del suelo y condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

3.- A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en el Ayuntamiento existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento vigentes en el Municipio, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro autonómico.

4.- La publicación de los actos y comunicaciones que, por disposición legal o reglamentaria deban publicarse en tablón de anuncios o edictos podrá ser sustituida o complementada por su publicación en la sede electrónica del Ayuntamiento⁷.

Artículo 10.- Cédula urbanística de los terrenos y edificaciones existentes

1.- Tanto a los efectos de solicitar por escrito una información urbanística general o la cédula urbanística de los terrenos y edificaciones existentes a que hace mención el artículo 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la solicitud se podrá realizar en el modelo normalizado de solicitud establecido, en su caso, por el Ayuntamiento o bien mediante instancia que deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en la normativa básica estatal sobre disposiciones generales de los procedimientos administrativos, así como lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.- La solicitud de información urbanística general o de expedición de cédula urbanística se podrá presentar:

- a) En el Registro General de Documentos de este Excmo. Ayuntamiento
- b) En cualquiera de los registros u oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- c) En el registro electrónico municipal creado para la recepción y remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones, de conformidad con los artículos 24 a 26 de la Ley 11/2007, de 22 de noviembre, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos⁸.

3.- La tramitación municipal será la siguiente:

- a) Recibida la solicitud por escrito o electrónica de una información urbanística o de una cédula urbanística, acompañada de la documentación que se haga constar en el modelo normalizado de solicitud, debiendo constar, en todo caso, la referencia catastral de la parcela así como, en su caso, el número de policía de vía pública en suelo urbanizado, a fin de que pueda identificarse correctamente la finca o la parcela sobre la que se solicita información, se decretará el inicio de la tramitación del procedimiento oportuno, pasando a los servicios técnicos competentes para la emisión del preceptivo informe.
- b) En los supuestos de que no se identificaran suficientemente los terrenos o edificaciones sobre los que se pretende tener información suficiente o para la expedición de la cédula urbanística, se procederá a notificar al interesado el correspondiente trámite de subsanación de deficiencias, durante 10 días y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, con advertencia de que si durante dicho plazo no subsana los defectos de que adolece la solicitud, se procederá al archivo de la misma, previa resolución expresa debidamente notificada. Hasta la completa presentación de la documentación exigida y, en particular, para una correcta identificación de la parcela, finca o edificación, no comenzará a computar el plazo de comunicación de la información o cédula urbanística.
- c) Una vez se encuentre completa la documentación exigible, se procederá a realizar el preceptivo informe técnico sobre el contenido de la información demandada o, en su caso, la cédula urbanística expresiva de las condiciones urbanísticas del terreno o edificación. A dicho informe se unirá diligencia de conformidad de los servicios jurídicos municipales o, en su caso, de la Secretaría General de la Corporación, respecto al reconocimiento de firma y de que la estructura del informe cumple con lo establecido en la normativa vigente de aplicación.
- d) Realizado el informe técnico con la diligencia de conformidad jurídica, se expedirá certificación por la Secretaría General del Ayuntamiento del contenido de la información o de la cédula urbanística, con el Visto Bueno del titular de la Alcaldía, de conformidad con la normativa de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.
- e) En el plazo máximo de un mes a contar a partir del siguiente al que la solicitud haya tenido entrada en el Registro General de Documentos del Ayuntamiento o en el Registro electrónico, se notificará o comunicará al solicitante la certificación administrativa expresiva de la información o cédula urbanística.

Artículo 11.- Deberes del ciudadano

De conformidad con el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier

- acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
- b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos
 - c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
 - d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Sección 2ª.- La información urbanística de la iniciativa privada:

Artículo 12.- Información urbanística de la iniciativa privada

De conformidad con la legislación estatal de suelo y en los términos que disponga la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la iniciativa privada en la urbanización y en la construcción y edificación, tendrá derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación⁹.

Sección 3ª Estatuto jurídico urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 13.- Derechos de la propiedad del suelo

1.- La propiedad del suelo tendrá derecho a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable¹⁰.

2.- Resultará de aplicación a la propiedad del suelo el régimen jurídico, facultades y deberes y cargas contenidos en los artículos 7 a 9 del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS PARA LA MODERNIZACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTOS

Artículo 14. Administración urbanística electrónica.

El Excmo. Ayuntamiento de _____ potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones

administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales, como por los interesados a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, asegurando la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la confidencialidad y la conservación de datos, con sujeción a la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos¹¹.

Artículo 15. *Calidad de los servicios*

1.- En todos los servicios, dependencias o unidades administrativas encargados de la tramitación de las licencias se implantarán sistemas de mejora de la calidad de los servicios, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.

2.- Asimismo, podrán aprobarse cartas de servicios que detallarán los compromisos de calidad ante la ciudadanía.

3.- Por los servicios, dependencias o unidades administrativas competentes para la tramitación de licencias urbanísticas se elaborarán con carácter anual estadísticas que contengan datos referentes a las mismas y todas aquellas circunstancias que puedan ser de interés urbanístico. Los datos de las mismas serán públicos, sin perjuicio del debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.

Artículo 16. *Expediente electrónico*

1.- La Administración municipal, de conformidad con la Disposición final tercera de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, podrá tramitar las licencias urbanísticas a través de expedientes electrónicos y generar documentos electrónicos.

2.- El expediente electrónico de la Información Urbanística y de las Licencias Urbanísticas es el conjunto de documentos electrónicos correspondientes a los diversos tipos de procedimientos administrativos previstos en la presente Ordenanza¹².

3.- El foliado de los expedientes electrónicos se llevará a cabo mediante un índice electrónico, firmado por la Administración, órgano o entidad actuante, según proceda. Este índice garantizará la integridad del expediente electrónico y permitirá su recuperación siempre que sea preciso, siendo admisible que un mismo documento forme parte de distintos expedientes electrónicos.

4.- La remisión de expedientes podrá ser sustituida por la puesta a disposición del expediente electrónico, teniendo el interesado derecho a obtener copia del mismo.

Artículo 17. *Remisión de resoluciones y acuerdos municipales adoptados en materia de Licencias urbanísticas a la Administración estatal y autonómica.*

1.- El Ayuntamiento remitirá a las Administraciones del Estado y de la Junta de Andalucía, en los plazos y formas reglamentariamente establecidos, copia o, en su caso,

extracto comprensivo de las resoluciones y acuerdos adoptados en materia de Licencias urbanísticas.

2.- En lo que respecta a la información a suministrar a la Administración autonómica, el Ayuntamiento remitirá por medios electrónicos, a la correspondiente Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía, una copia literal o, en su caso, un extracto de actos y acuerdos en los diez días siguientes a su adopción, de conformidad con el Decreto 41/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades locales a la Administración de la Junta de Andalucía, o norma, en su caso, que la sustituya.

3.- La Alcaldía, y de forma inmediata, la Secretaría de la Corporación serán responsables del cumplimiento del deber de remisión¹³.

Artículo 18. Registro General de Licencias Urbanísticas.

En los términos que se establezca por la disposición organizativa correspondiente, se creará el Registro General de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de _____, en el que se inscribirán todas las licencias urbanísticas concedidas, cuyo acceso será público para los interesados en su consulta, según los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 19. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1.- Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2.- Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

3.- No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4.- La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y normas reguladoras de los distintos servicios.

Artículo 20. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1.- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de

actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

2.- En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente, con las excepciones establecidas en la normativa vigente.

3.- El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa.

Artículo 21. Prórroga de las licencias urbanísticas.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 22. Transmisión de la licencia urbanística.

1.- Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de 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" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2.- Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos "intervivos" o "mortis causa" no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.

3.- El titular recibirá, en un plazo de un mes, un documento acreditativo de la transmisión diligenciado por la Secretaría General del Ayuntamiento o persona en quien delegue, que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

4.- Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

5.- Para los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión

Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía, se estará a lo establecido expresamente en dicha Ley y sus Reglamentos de desarrollo.

6.- En el caso de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas, quedará suspendida la transmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso que dé lugar al cese o clausura hasta que el mismo se resuelva. A tal efecto se realizarán las pertinentes comunicaciones entre los distintos servicios municipales que intervengan en la tramitación del expediente sancionador que dé lugar al cese o clausura y en el de la transmisión de la licencia.

Artículo 23. De las modificaciones de las licencias urbanísticas.

1.- Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.

Asimismo precisará licencia cualquier cambio que comporte algunas de las incidencias establecidas por el artículo 19.11 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para actuaciones incluidas en su ámbito de aplicación.

2.- Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

Dichas alteraciones, aunque no requieran aprobación deberán ser comunicadas al Ayuntamiento y serán reflejadas en la documentación final de obra aportada por el promotor para el otorgamiento de licencia de primera ocupación, en caso de ser preceptiva para la ocupación o uso del edificio o instalación.

No obstante, siempre que las modificaciones que pretendan introducirse, supongan alteración del presupuesto de ejecución material en un +/- 10%, deberá de solicitarse la correspondiente aprobación municipal previa liquidación de tasas e impuestos.

3.- Lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de este artículo no regirán para los edificios catalogados o protegidos, en los que se pretendan realizar modificaciones o alteraciones de la licencia urbanística otorgada, ni en aquellos, en que así se indique expresamente.

4.- La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

5.- En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 24. Pérdida de vigencia de las licencias.

1.- Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2.- La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan:

a) Resolución de la Administración municipal por la que se disponga de oficio, o a instancia de otros Organismos, y particulares, la anulación de Licencias cuyo contenido constituya manifiestamente infracciones urbanísticas graves o muy graves, previa instrucción del procedimiento correspondiente conforme a la regulación contenida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

b) Desistimiento o renuncia del interesado comunicados a la Administración concedente.

c) Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

d) Caducidad de la Licencia.

3.- La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado en que se encontrare antes de la concesión de aquéllas.

Artículo 25. Caducidad de las licencias urbanísticas.

1.- 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 fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia y con las excepciones establecidas en la normativa vigente.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

d) Cuando no se aportara la documentación necesaria para el inicio de las obras, en el plazo fijado en la correspondiente licencia urbanística.

2.- La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el apartado anterior.

3.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4.- La solicitud de rehabilitación de la licencia caducada, podrá otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Artículo 26. Actuaciones permitidas en construcciones, edificaciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación.

1.- Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento de aplicación al Municipio de _____ que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2.- El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 34.b) y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

3.- En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.^a Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.^a Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4.- Las licencias que se concedan en infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES COMUNES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 27. Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

Artículo 28. Principio de celeridad procedimental.

Los procedimientos regulados en esta Ordenanza municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 29. Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento.
2. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
3. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente Internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística,

siempre y cuando el Ayuntamiento disponga de los medios técnicos y humanos para ello, en la aplicación de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

4. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.
5. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.
6. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamenten.
7. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

Artículo 30. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los deberes siguientes:

- 1.- Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza.
- 2.- Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística.
- 3.- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.
- 4.- Haber satisfecho todos los tributos municipales que vengan establecidos en las distintas Ordenanzas fiscales municipales, concretamente, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, la tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente, prestaciones compensatorias en suelo no urbanizable, garantías de restitución de terrenos y servicios urbanos y de gestión de residuos de construcción y cualesquiera otras tasas referidas con la ocupación de la vía pública o cualquier actividad relacionada con la licencia otorgada a su titular.
- 5.- Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado al que queda obligado el promotor de la actuación, tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a usos que tendrán, con carácter general, vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de las normas que en cada momento los regulen.
- 6.- Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de obras.
- 7.- Los promotores de las licencias urbanísticas municipales deberán adoptar, bajo su responsabilidad y conjuntamente con el resto de agentes intervinientes de la

edificación, en el ámbito de sus distintas responsabilidades, todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto lo que hace referencia a los actos y usos autorizados en la licencia como a la vía pública, en su caso.

8.- Reparar todos los desperfectos que la ejecución de los distintos tipos de obras, actos o usos puedan ocasionar en la vía pública, constituyendo la garantía que se estime necesaria, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.

9.- La adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias, en función del tipo de intervención que se haya autorizado, garantizando la seguridad personal y material de los viandantes.

10.- Dar cumplimiento a la normativa estatal y autonómica sobre gestión de residuos de construcción.

11.- Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como situar en lugar visible al público la licencia concedida a la actividad que se desarrolla.

12.- Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer también de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud, y de los contratistas; Ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución¹⁴.

13.- Las actividades de espectáculos públicos y recreativas deberán obtener y tener expuesto el cartel identificativo establecido por su regulación específica.

14.- Cualquier otra obligación establecida en la normativa sectorial y/o urbanística de aplicación, así como en cualquier normativa municipal dictada y que tenga referencia con la licencia otorgada, ya sea a través de la correspondiente Ordenanza municipal, la presente Ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas o cualquier otra norma aprobada por los órganos competentes municipales.

Artículo 31. Tipos de procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por los procedimientos previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 32. Supeditación de las licencias urbanísticas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

1.- En aquellas actuaciones de índole urbanística, ya sea por la ejecución de obras o usos urbanísticos, sometidas a procedimientos de control ambiental, según la Ley

7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo, con carácter general, y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2.- La autorización ambiental integrada, la autorización ambiental unificada, la evaluación ambiental de planes y programas, la calificación ambiental y las autorizaciones de control de la contaminación ambiental, son resoluciones del órgano ambiental, autonómico o municipal, en todo caso previas, y vinculantes cuando impliquen la denegación de licencias o la imposición de medidas correctoras, así como en lo referente a todos los aspectos medioambientales.

Si del procedimiento ambiental la actividad propuesta se resuelve favorablemente, ello no será determinante para la denegación de la licencia urbanística por razones de índole urbanística.

3.- Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

Artículo 33. Intervención municipal en la Autorización Ambiental Integral.

La intervención municipal en las Autorizaciones Ambientales Integradas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y los artículos 20 a 26 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se articulará de la siguiente forma:

1.- El promotor interesado en la actividad sujeta a autorización ambiental integrada (AAI), deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente la solicitud de licencia de apertura o actividad, si bien el procedimiento municipal quedará en suspenso hasta tanto se emita la correspondiente AAI por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente. La Administración municipal deberá comunicar al interesado que queda suspendida la tramitación del procedimiento hasta tanto se incorpore al expediente la autorización preceptiva y determinante de la Administración autonómica, en los términos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y Procedimiento Administrativo Común.

El recibo de presentación se incluirá por el interesado entre la documentación que acompañará a la solicitud de autorización ambiental integrada.

2.- El interesado deberá solicitar en el Ayuntamiento la formulación de informe urbanístico acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico, al que se refiere la Ley estatal 16/2002 en los artículos 12.1.b) 15. El Ayuntamiento deberá emitir el informe en el plazo máximo de treinta días.

3.- De conformidad con el artículo 18 de la Ley estatal 16/2002, una vez remitido el expediente completo de que disponga la Administración autonómica, el Ayuntamiento

emitirá en el plazo de treinta días desde la recepción del expediente, un informe sobre la adecuación de la instalación analizada a todos aquellos aspectos que sean de su competencia. Para ello se formulará un informe técnico-jurídico por parte de los servicios municipales, oficiándose su traslado al órgano competente autonómico por comunicación de Alcaldía.

4.- Sin perjuicio de la posibilidad de emitir el informe que corresponda por parte del Ayuntamiento, en caso de ser requerido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, ante la presentación de alegaciones por el interesado, la comunicación, en su caso, del otorgamiento de la autorización ambiental integrada será incorporada al expediente municipal, continuándose el procedimiento municipal para la obtención, si procede, de la licencia municipal de actividad y apertura del establecimiento, sin perjuicio de la posibilidad de resolución conjunta con la licencia urbanística que corresponda.

Artículo 34. Intervención municipal en la Autorización Ambiental Unificada.

La intervención municipal en las Autorizaciones Ambientales Integradas, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y los artículos 27 a 35 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se articulará de la siguiente forma:

1.- El interesado promotor de una actividad o instalación sujeta a autorización ambiental unificada (AAU), deberá previamente solicitar al Ayuntamiento un informe de compatibilidad con el planeamiento urbanístico.

2.- De conformidad con el artículo 31.4 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en los supuestos que la Administración municipal sea el órgano sustantivo, el Ayuntamiento, previo requerimiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente, emitirá informe preceptivo.

3.- En caso de obtención de la resolución de autorización ambiental unificada, el promotor interesado de la actividad, solicitará la licencia municipal de apertura, y, en su caso, de obras, adjuntando copia de la referida autorización ambiental.

Artículo 35. Integración de la calificación ambiental y la licencia de actividad y, en su caso, urbanística.

1.- Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dicho instrumento, de conformidad con el artículo 43 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El ejercicio efectivo de esta competencia podrá delegarse a la Mancomunidad de Municipios _____ y en la Diputación Provincial de _____, a resultas de los instrumentos voluntarios de colaboración que se articulen entre dichas

Administraciones, sin perjuicio de la encomienda de gestión a entes públicos y la demanda de asistencia y cooperación efectuada a la Diputación Provincial.

2.- El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca por la Junta de Andalucía y, en su caso, por el Ayuntamiento, integrándose en el de la correspondiente licencia municipal.

Junto con la solicitud de la correspondiente licencia de apertura, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria al proyecto técnico.

La calificación ambiental se integrará en la correspondiente licencia municipal de apertura, sin perjuicio de la simultaneidad con la tramitación de la licencia urbanística que corresponda¹⁵.

3.- En aquellos casos de ampliación de actuaciones o actividades, que por aplicación de la legislación ambiental deban someterse a algún procedimiento de prevención y control medioambiental previo, se entenderá que se produce modificación de la licencia urbanística, tramitándose por el procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 36. Coordinación de actuaciones.

Se tramitará conjuntamente la licencia de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

Artículo 37. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquélla y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

Sección 2ª. Documentación

Artículo 38. Documentación.

1.- Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación que se indica en la presente Ordenanza, según el tipo de actuación solicitada.

2.- Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

3.- Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a procedimiento de Calificación Ambiental por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la documentación ordinaria se deberá de complementar con la indicada en los distintos reglamentos que desarrollen dicha Ley para poder realizar la Calificación Ambiental.

En el caso de que las obras o actividad estuviesen sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental definidos en Ley 7/2007, citada, como de competencia autonómica (autorización ambiental integrada, autorización unificada, evaluación de planes y programas, autorización de control de la contaminación ambiental), se aportará junto con la documentación ordinaria, la resolución autonómica correspondiente.

4.- Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

Artículo 39. Soporte documental.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos deberá efectuarse en papel, debidamente registrado y/o en soporte informático, electrónico o telemático, siguiendo las instrucciones que el Ayuntamiento proporcione para facilitar la utilización de nuevas tecnologías.

El soporte informático será compatible con el software municipal. En todo caso, los proyectos que se presenten en soporte informático deberán contar con el visado digital del colegio profesional correspondiente.

Artículo 40. Los proyectos técnicos.

1.- Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deberá venir firmado por el técnico que la propia Ley establece, y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha Ley, en los casos establecido en esta ordenanza. Cuando sea exigible, el estudio de seguridad y salud o el estudio básico, según proceda, formarán parte del proyecto técnico.

2.- La ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

3.- Los proyectos técnicos, visados por el colegio oficial correspondiente, deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

4.- La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Artículo 41. Proyecto básico y proyecto de ejecución.

A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación incluido en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia urbanística pero insuficiente para iniciar las obras de edificación.

En el caso de obras de edificación, cuando se presente un proyecto básico para la obtención de licencia urbanística, dicho proyecto contendrá, al menos, los documentos referidos en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que en su caso, se otorgue la licencia urbanística. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integraran en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del técnico proyectista.

Artículo 42. Estudio de seguridad y salud.

En los casos previstos por el Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, visado por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 43. Dirección facultativa.

1.- No se permitirá la iniciación de las actividades objeto de licencia de obras de edificación, sin la previa aceptación del encargo realizado al director de obra y al director de ejecución para llevar a cabo las funciones que la Ley asigna a cada uno de los técnicos competentes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al proyecto y a su ejecución.

2.- La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, se efectuará mediante documento visado por los colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración municipal, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras.

3.- Toda obra iniciada con incumplimiento de lo dispuesto en este artículo se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida en tanto no se cumplan los requisitos señalados.

4.- En el supuesto de renuncia o rescisión del contrato de alguno de los agentes de la edificación que intervienen en el proceso de la edificación, la comunicación de aquella llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose de acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de ordenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización. Para continuar la ejecución de las obras interrumpidas, será necesaria la comunicación a la Administración de aceptación de nuevo técnico competente acompañada de informe en el que se refleje el estado de la obra ejecutada al proyecto que obtuvo licencia y a la documentación complementaria presentada en su día para poder comenzar las obras.

Artículo 44. Documentación de inicio y fin de obra.

Será obligatorio en todo tipo de obra o actividad para la que se solicite autorización, que se comunique el inicio de las obras de ejecución de las mismas, así como su finalización.

Artículo 45. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

La solicitud de cualquier licencia de obra mayor, conllevará la presentación del correspondiente estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá, al menos, la información prevista en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Cuando las obras o actividades que generen residuos, por su entidad, no requieran proyecto técnico para la concesión de su correspondiente licencia, al considerarse como obras menores de construcción o reparación domiciliaria, el estudio de gestión de residuos se sustituirá por la manifestación por escrito de la estimación de la cantidad, tipo y destino de los residuos a generar, que deberá aportarse como documento adjunto a la solicitud de la licencia de que se trate.

Artículo 46. Fianzas por gestión de residuos.

1.- La constitución fianzas por gestión de residuos tiene por objeto garantizar el efectivo cumplimiento del almacenamiento correcto de los residuos de construcción y demolición.

2.- En aquellas obras cuyo proyecto, de acuerdo con los artículos 4 y 6.3 del Real Decreto 105/2008, incluya un estudio de gestión de residuos de la obra, el cálculo de la cuantía de la fianza o garantía financiera equivalente se basará en el presupuesto de dicho estudio. No obstante, si se considera que el presupuesto ha sido elaborado de modo infundado a la baja, se podrá elevar motivadamente dicha fianza.

A tales efectos, el cálculo para la determinación del importe de la misma se realizará de conformidad con la siguiente tipología de residuos:

a) Residuos de nivel I (tierras y materiales pétreos de obras de infraestructuras y urbanización): 4 euros/metro cúbico, con un mínimo de 50 euros y un máximo de 60.000 euros.

b) Residuos de nivel II (escombros de construcción y demolición): 10 euros/metro cúbico, con un mínimo del 2 por 100 del presupuesto del estudio de gestión de residuos.

c) Residuos de nivel II en obras que se tramiten mediante obra menor, autorización de cala o cualesquiera otras no sometidas a licencia municipal: 10 euros/metro cúbico, con un mínimo de 50 euros.

Artículo 47. Garantías por obras que afecten a dominio público y plazo de garantía.

1.- Para el supuesto de obras que en su realización ocasionaren o pudieran ocasionar daños en la vía o espacio público municipal o redes de infraestructuras y servicios urbanos municipales, el titular de la licencia deberá depositar en la Tesorería del Ayuntamiento garantía o su equivalente metálico, por importe mínimo de 300 euros para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras solicitadas, en lo que se refiere a las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza y a las condiciones y plazo de ejecución establecidos en la licencia.

2.- Dicho importe mínimo se incrementará, cuando se trate de licencias para obras de nueva edificación, ampliación o demolición que afecten directamente al acerado público o de autorizaciones para calas y/o canalizaciones, supuestos en los que se garantizará en cuantía resultante de aplicar 60 euros por metro lineal afectado, respetándose, en todo caso, el importe mínimo de 300 euros.

3.- Estarán exentos de constituir la garantía a que se refiere el presente artículo, las entidades o titulares que expresamente prevea la legislación de aplicación y los solicitantes de licencias de obras de edificación que garanticen la realización simultánea de la urbanización. También podrá disminuirse el importe resultante de aplicar el criterio establecido en el párrafo anterior, cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se justifique que la cantidad es excesivamente desproporcionada.

4.- Toda obra ejecutada al amparo de la presente Ordenanza que afecte al dominio público tendrá un plazo de garantía de un año. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de comunicación de la finalización de la obra o de reparación de deficiencias.

Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en las obras durante el período de garantía, deberán iniciarse en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas, a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia por el servicio municipal competente, procediendo este, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución sustitutoria.

Artículo 4. Procedimiento de devolución de garantías y acción sustitutoria.

1.- La devolución de las garantías depositadas, tanto por exigencia de la normativa de gestión de residuos como por posibles deterioros ocasionados por las obras, en los servicios o vías públicas, seguirá la siguiente tramitación:

a.- Para las fianzas exigidas por la gestión de residuos, el titular de la licencia podrá solicitar su devolución desde el momento en que presente la acreditación documental exigida. Para las garantías exigidas por la realización de obras que afecten al dominio público el titular de la licencia deberá solicitar la devolución una vez transcurrido el período de garantía de las obras ejecutadas, que será de un año.

b.- En ambos casos, será condición indispensable para que se autorice la devolución de la fianza que el interesado acredite la terminación de las obras habilitadas por la licencia, o bien mediante la aportación del correspondiente certificado de final de obra visado por el colegio profesional correspondiente, o bien manifestación por escrito, dando por terminadas las obras mismas en aquellos supuestos en los que no sea preceptivo proyecto técnico para el otorgamiento de la licencia.

c.- Cuando la fianza se haya constituido para garantizar la gestión de residuos, su devolución también exigirá que el titular de la licencia presente documento emitido por personal adscrito a las instalaciones que reciban los residuos de construcción y demolición que acredite la cantidad de residuos recibida, a fin de apreciar si se ha efectuado una gestión correcta de los mismos.

d.- La comprobación del cumplimiento de las acreditaciones documentales anteriores se hará mediante informe emitido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales, favorable o desfavorable a la devolución de la garantía.

2.- El Ayuntamiento podrá ejecutar, con carácter subsidiario y con cargo a la fianza depositada, las actuaciones necesarias para la correcta gestión de los residuos o la reposición del deterioro ocasionado en vías o espacios públicos, según sea el objeto de la garantía depositada.

La acción sustitutoria será ejercida, en su caso, por el servicio municipal competente que haya otorgado la licencia que motivó el depósito de la correspondiente garantía o fianza.

3.- Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, en los supuestos de garantías para la correcta gestión de residuos será de aplicación el régimen sancionador previsto en la normativa estatal y autonómica de residuos.

4.- Transcurrido el plazo de vigencia de la licencia de obras, previa comprobación por parte de los Servicios de Inspección Municipal de la inexistencia de residuos de construcción y sin que conste acreditada su correcta gestión, la fianza depositada quedará incautada y afecto su importe como contribución a los gastos de gestión de los residuos municipales.

Artículo 49. Tasas e impuestos.

Las obras y actividades objeto de regulación por la presente ordenanza estarán sujetas al pago de las tasas e impuestos previstos en las ordenanzas municipales vigentes en el momento de la solicitud de la licencia. A estos efectos, el interesado practicará la autoliquidación correspondiente que adjuntará a dicha solicitud, que tendrá carácter provisional hasta que se practique la comprobación por los Servicios Técnicos Municipales, girándose, en su caso, la liquidación complementaria o devolución correspondientes.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS.

Sección 1ª. Iniciación.

Artículo 50. Solicitud de licencia.

1.- El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud por el interesado promotor de la actuación urbanística.

2.- la solicitud se podrá realizar en el modelo normalizado de solicitud establecido, en su caso, por el Ayuntamiento o bien mediante instancia que deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en la normativa básica estatal sobre disposiciones generales de los procedimientos administrativos, así como lo dispuesto en la presente Ordenanza.

3.- La solicitud de información urbanística general o de expedición de cédula urbanística se podrá presentar:

- a) En el Registro General de Documentos de este Excmo. Ayuntamiento
- b) En cualquiera de los registros u oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- c) En el registro electrónico municipal creado para la recepción y remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones, de conformidad con los artículos 24 a 26 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos¹⁶.

4.- Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

5.- Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada, y dentro del mismo informarán al solicitante de la fecha en que aquella ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Artículo 51. Subsanación y mejora de la solicitud.

1.- En el plazo de diez días indicado en el artículo anterior, si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución.

2.- Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de solicitud, se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

Sección 2ª. Instrucción del procedimiento.

Artículo 52. Informes.

1.- Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

2.- La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3.- En el caso de solicitudes sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, la documentación completa será remitida al órgano ambiental municipal para la

tramitación del Procedimiento de Calificación Ambiental previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía.

Artículo 53. *Requerimientos para subsanación de deficiencias.*

1.- El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de prevención y control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2.- El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

3.- Si el solicitante no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

4.- Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia será denegada.

Sección . Resolución del procedimiento.

Artículo 54. *Resolución del procedimiento.*

1.- Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

En los supuestos que el otorgamiento de las licencias se encuentre delegado en un órgano colegiado, el funcionario encargado de la fe pública del mismo actuante hará constar la existencia de informe técnico y jurídico o, en su caso, su omisión¹⁷.

2.- La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 55. *Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.*

1.- El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos en los plazos previstos para cada procedimiento, y, con carácter supletorio, el de tres meses.

2.- A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver.

Artículo 56. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1.- El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada o desestimada por silencio administrativo, según proceda, sin perjuicio de la resolución que la Administración deba dictar.

2.- Los interesados podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes de licencias urbanísticas con carácter general, siempre que se encuentre en el expediente administrativo de su razón incorporada la totalidad de la documentación necesaria que, en su caso, habilitaría para el otorgamiento de la licencia, salvo que una norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario.

3.- Quedan exceptuados de esta regla general de silencio positivo, entendiéndose desestimadas las solicitudes o peticiones, en los siguientes supuestos¹⁸:

a.- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público.

b.- Si se trata del ejercicio de derecho de petición de actuaciones sobre bienes patrimoniales municipales.

c.- El transcurso del plazo legalmente previsto para la obtención de las autorizaciones de prevención y control ambiental previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

d.- El transcurso del plazo legalmente previsto para la autorización correspondiente de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con arreglo a lo previsto en la normativa de protección del patrimonio histórico de Andalucía.

e.- El transcurso del plazo legalmente previsto para la autorización o informe correspondiente para actuaciones en terrenos afectados por la normativa de patrimonio natural y biodiversidad, en los términos previstos en la legislación estatal y autonómica sobre la materia.

f.- De conformidad con el artículo 8.1.b) del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

g.- Los demás supuestos previstos en una norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo.

4.- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

TÍTULO III. DISPOSICIONES PARTICULARES DE CADA PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Sección 1ª. Disposiciones generales, procedimiento y efectos

Artículo 57. Definiciones

A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por:

1.- Parcelación: división o segregación de una finca, parcela o terreno. Supone un fraccionamiento que afecta a una finca o parcela matriz, que puede conllevar una doble operación:

a.- División: división o fraccionamiento de la parcela de origen o matriz, en dos o más lotes nuevos independientes.

b.- Segregación: una parte de la parcela se fracciona para agregarse a otra parcela ya existente (segregación por incorporación), o bien para constituir una independiente.

2.- Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, puede abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

3.- Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

4.- Parcelación urbanística: Se considera parcelación urbanística:

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

b.- En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea 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.

5.- Parcelación rural, rústica o agraria: Es la división o segregación simultánea o sucesiva de un terreno, finca o parcela en suelo no urbanizable, siempre que tenga una

finalidad vinculada a la utilización racional de los recursos naturales o usos primarios del suelo rural o no urbanizable.

6.- Unidad mínima de cultivo: Se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona. Corresponde a la Comunidad Autónoma determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

Artículo 58. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

De conformidad con el artículo 67 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 adquieran 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 vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 59. Sujeción a licencia de las parcelaciones urbanísticas y rurales.

Estarán sujetas a licencia urbanística las parcelaciones urbanísticas y las rurales o rústicas, de conformidad con el procedimiento, plazos y efectos dispuestos en los artículos siguientes, sin perjuicio de la innecesariedad de licencia de parcelación en los supuestos previstos en el artículo 61.¹⁹

Art. 60. Procedimiento.

1.- La solicitud de licencia de parcelación urbanística o rural deberá acompañarse de proyecto de parcelación redactado por técnico competente, con visado colegial, que tiene por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las fincas resultantes de una parcelación urbanística o rural, y se ajustará a las condiciones generales establecidas en esta Ordenanza y en la normativa urbanística de aplicación.

2.- Con carácter específico los proyectos de parcelación habrán de contener:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. En dicha memoria se incluirá un capítulo en el que se incluya información sobre las licencias de parcelación o edificación previamente otorgadas sobre la finca objeto de parcelación, indicando número de expediente, fecha de concesión de la licencia, tipo de licencia y órgano municipal que la otorgó.

b) Plano del estado actual a escala, señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre, arbolado y ajardinamiento existente y los usos de los terrenos. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas establecidas por los servicios técnicos municipales, a tenor de la cartografía de aplicación.

c) Nota Simple del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

d) Planos de parcelación a escala, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación, sin que puedan quedar parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas establecidas por los servicios técnicos municipales, a tenor de la cartografía de aplicación.

e) Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

f) Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

g) Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

h) Renuncia expresa a las licencias vigentes otorgadas con anterioridad a la licencia de parcelación que se solicita, siempre que sean incompatibles con ella.

i) Impreso 902 relativo al alta catastral.

j) Soporte informático compatible con el "software" municipal.

Artículo 61. Inecesidad de licencia de parcelación.

1.- Resultará innecesaria la licencia de parcelación urbanística o rural en los siguientes supuestos:

a.- Cuando la división o segregación sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, ya lo sea dentro de una actuación integrada en un sistema de compensación o cooperación, o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

b.- Cuando la división o segregación sea consecuencia de una entrega o cesión al Municipio como Administración urbanística actuante, voluntaria o forzosa, gratuita u onerosa.

c.- Cuando la división o segregación haya sido objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento como consecuencia de la aprobación de otra licencia urbanística.

d.- Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada, descripción detallada de la operación registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.

e.- En aquellos actos reveladores de una posible parcelación urbanística, derivada de un negocio jurídico de adquisición de un inmueble sin división ni segregación por diversos titulares, ya sean personas físicas o jurídicas o entidades o comunidades de bienes sin personalidad, o a través de una interposición de asociación o sociedad, en los que se acredite que no se asignan usos individualizados o derechos de utilización exclusiva de partes, porciones concretas o fraccionamientos del inmueble, en los términos previstos en los artículos 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo y 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía²⁰.

2.- En dichos supuestos, en caso de ser requerido al Ayuntamiento, se expedirá certificación municipal acreditativa de la innecesariedad de obtener licencia municipal para la segregación o división pretendida o acto de enajenación o adquisición de un bien inmueble sin división ni segregación por diversos titulares, a título individual o mediante interposición de sociedades o asociaciones.

Artículo 62. Plazo para resolver.

1.- El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación urbanística o rural será de tres meses a contar desde el día siguiente a su entrada en el Registro del órgano

competente para resolver el expediente, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, siempre que no sean contrarias a las disposiciones urbanísticas que fueren de aplicación.

2.- El plazo para la expedición de la declaración de innecesariedad de licencia de parcelación urbanística o rural será de un mes a contar desde el día siguiente a su entrada en el Registro del órgano competente para resolver el expediente, entendiéndose otorgada por silencio administrativo siempre que no sea contraria la parcelación o presunción de la misma contraria a las disposiciones urbanísticas y resto de normativa de aplicación.

Artículo 63. Efectos.

1.- El otorgamiento de la licencia no supone la posibilidad de conversión en solares de las parcelas que resulten.

2. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento, sin perjuicio de que se precisará la correspondiente licencia de obras, que podrá resolverse en acto único.

3.- Las licencias municipales sobre parcelaciones 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 justificadas²¹.

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 64. Finalidad.

Toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos urbanos o urbanizables en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística, o la constitución de núcleos de población.

Artículo 65. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1.- 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.

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

Sección 3ª. Parcelaciones rurales o agrarias

Artículo 66. Parcelaciones rurales o agrarias.

1.- Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

2.- Las parcelaciones en el medio rural de carácter rústico o rural se efectuarán de conformidad con la legislación agraria, forestal, urbanística y la ordenación territorial y urbanística, en su caso, y resto de usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 67. Régimen jurídico de las parcelaciones rústicas o rurales.

1.- De conformidad con el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto anteriormente. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

2.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos (artículo 25 de la Ley 19/1995):

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

CAPÍTULO II *LICENCIAS DE OBRA MAYOR*

Sección 1ª. Actuaciones sujetas a licencia de obra mayor

Artículo 68. *Obra mayor.*

1.- Se entiende por obra mayor todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación. Están incluidas aquellas actuaciones que afecten a la estructura de las edificaciones, las de ampliación en las que se incremente la ocupación y/o el volumen construido y las que por su especial complejidad técnica requieran que un técnico superior se responsabilice de la ejecución de las mismas.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, también se considerará obra mayor y se exigirá proyecto técnico redactado por facultativo competente en aquellas obras que, no afectando a la estructura de la edificación, la seguridad de las personas así lo pudiera demandar, como puede ser a título meramente enunciativo y no limitativo, las piscinas, los muros de contención de tierras y en general todas aquellas actuaciones urbanísticas en las que por parte de los Servicios Técnicos Municipales pudieran apreciarse motivadamente la existencia de situaciones en las que la seguridad de las personas pudiera quedar debidamente salvaguardada con un proyecto técnico suscrito por facultativo.

Artículo 69. *Tipología de las obras de edificación.*

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

1.- Obras en los edificios son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de las fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual:

1.1. Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

1.2. Obras de rehabilitación: todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

1.3. Obras de reestructuración:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros de carga.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de comunicación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados.
- Construcción de entreplantas.
- Cubrición y forjado de patios cerrados, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Construcción de trasteros, por la incidencia en la estabilidad y seguridad contra incendios del edificio.

2.- Obras de demolición son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:

2.1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

2.2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

3.- Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos de obras:

3.1. Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

3.2. Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

3.3. Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

Artículo 70. Otras actuaciones urbanísticas.

1.- Se entiende por otras actuaciones urbanísticas consideradas como obra mayor, aquellas otras construcciones, ocupaciones actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores.

2.- Si las actuaciones a que se refiere este artículo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el artículo 7.4, 2º párrafo de esta Ordenanza.

3.- Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

a.- Vertederos de residuos o escombros.

b.- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

c.- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

d.- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

e.- Construcciones de piscinas.

f.- Soportes publicitarios exteriores de superficie mayor de 6 metros cuadrados.

g.- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, en los siguientes casos:

- Que la rasante del terreno se modifique en más de 50 centímetros y hasta un máximo de 1 metro.
- Que la rasante del terreno se modifique en menos de 50 centímetros pero sea necesario realizar muro de contención o se afecte a un muro de contención existente.
- Apertura de pozos.

Sección 2ª. Procedimiento

Artículo 71. Requisitos para la concesión de la licencia urbanística de edificación.

La concesión de licencia de obras de edificación requiere, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple con las condiciones dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico y demás normativa de aplicación, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- La existencia de unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, precisa:

a.- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales establecidos para las actuaciones de transformación urbanística y para la propiedad del suelo.

b.- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística para simultáneas aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2.- La edificación de parcelas será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

3.- De conformidad con el artículo 148.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tendrán la consideración de solar las parcelas en suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a.- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b.- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c.- Evacuación de aguas residuales a la red pública
- d.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

4.- Conformidad de la parcela que sirve de base a la edificación con el planeamiento o, en su caso, licencia de parcelación.

5.- Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación, a que, en su caso, pertenezca la parcela.

6.- Obtención de licencia de apertura o actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como, en su caso, las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble del que se trate.

7.- Cumplimiento de las obligaciones fiscales a que dé lugar la solicitud y tramitación de la licencia.

8.- Cuantos otros de índole específica sean exigidos de acuerdo con las presentes ordenanzas.

Artículo 72. Documentación a presentar en las licencias de obra mayor.

1.- La solicitud se podrá realizar en el modelo normalizado de solicitud establecido, en su caso, por el Ayuntamiento o bien mediante instancia que deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en la normativa básica estatal sobre disposiciones generales de los procedimientos administrativos, así como lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.- Dos proyectos arquitectónicos visados, con su correspondiente soporte informático. El proyecto, que deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia, podrá ser básico. Con este se iniciará la tramitación del expediente. Una vez que fuese concedida la oportuna licencia, el solicitante deberá presentar ante el Ayuntamiento, con carácter previo al comienzo de la realización de las obras, el proyecto de ejecución, sin cuyo requisito no podrá comenzar la ejecución de aquellas. En caso contrario, el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la suspensión de las obras e iniciar el oportuno expediente de disciplina urbanística.

En el proyecto con el que se solicite la licencia de obra nueva, sea básico o de ejecución, deberán incluirse, además de los preceptivos por la normativa sectorial específica, los siguientes planos:

- Plano donde se refleje la ubicación y orientación aproximadas de los paneles de captación de energía solar para usos térmicos y fotovoltaicos en cumplimiento de la vigente ordenanza municipal y del CTE, como estudio previo al proyecto completo de dicha instalación.

- Plano visado del cumplimiento de las condiciones de intervención de los servicios de extinción de incendios y emergencias en la aproximación a los edificios en cumplimiento de la normativa vigente.

Un ejemplar del proyecto de ejecución debidamente visado figurará, en todo caso, en la obra. A tal fin, el Ayuntamiento remitirá conjuntamente con la licencia el segundo ejemplar debidamente sellado.

La documentación a presentar en soporte informático será compatible con el "software" municipal y tendrá nivel de definición de proyecto básico. El archivo estará a escala (...) ²² y se incluirán las "polilíneas" de cálculo de superficies computables a efectos de edificabilidad.

3.- Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral o de un Estudio de Seguridad y Salud Laboral, dicho estudio deberá ser presentado a la Administración Municipal tan pronto se redacte el proyecto de ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia.

4.- Además de los requisitos exigidos por la legislación sobre residuos, el productor de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las siguientes obligaciones, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

a.- Incluir en el proyecto de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo, los requisitos previstos en el artículo 4 del R.D. 105/2008, de 1 de febrero. En los supuestos que se presente proyecto básico para obtención de licencia, deberá incluirse en el mismo estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el R.D. 105/2008, que posteriormente deberá se completado en el proyecto de ejecución.

b.- En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generarán, que deberá incluirse en el estudio de gestión, así como prever su retirada selectiva, con el fin de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos.

5.- Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y del impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se

presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

6.- Informe favorable de la licencia de actividad. En caso de tratarse de edificación afecta a un uso industrial o mercantil, de servicios o cualquier otra actividad sujeta a la obtención de las preceptivas licencias de actividades, así como los locales destinados a garaje y las piscinas de uso público o comunitario y los locales comerciales en bruto en edificios de viviendas, deberán aportar informe favorable de licencia de actividad y no podrá obtenerse la licencia de obra hasta la concesión de la licencia de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

7.- Certificado de viabilidad geométrica visado por el colegio profesional correspondiente, en su caso.

8.- En las edificaciones simultáneas con la urbanización deberá asimismo presentarse por el promotor compromiso de no proceder a entregar éstas hasta la obtención de la licencia de primera ocupación.

9.- Para las actuaciones urbanísticas que se relacionan en el artículo 70 de la presente Ordenanza se acompañará, además, toda aquella documentación que contenga los elementos necesarios para analizar la actuación pretendida y el cumplimiento de la normativa urbanística.

10.- Declaración del técnico autor del proyecto sobre la conformidad del mismo a la ordenación urbanística aplicable. Asimismo, en caso de edificaciones afectas a la obtención de las preceptivas licencias de actividades, el técnico autor del proyecto de construcción deberá certificar de forma expresa que dicha edificación cumple los requisitos y exigencias de seguridad, salubridad y protección del medio ambiente, de la legislación vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obras, en cuanto a las condiciones constructivas del mismo; reservas de espacios y locales técnicos para ubicación de maquinarias e instalaciones, y previsiones de las canalizaciones, espacios y/o huecos de obras necesarios para la buena ejecución de las instalaciones y ubicación de maquinarias que se precisen.

11.- Si se trata de viviendas sujetas a protección deberá acompañar petición al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía de la calificación provisional o autorización de las obras, según proceda.

12.- Cuando las obras afecten a un sector que se encuentre inmerso total o parcialmente dentro de la carta arqueológica del término municipal de _____ se ajustará a la legislación de patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica, y a las propias prescripciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente y las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 73. Proyecto técnico.

1.- Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable.

2.- Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación. Se considerará, en todo caso, que esos proyectos parciales o documentos técnicos forman parte integrante del propio proyecto, excepto en el caso en que dichas instalaciones o partes de obra hubiesen sido objeto de un presupuesto no incluido en el del proyecto.

3.- El proyecto definirá con precisión las obras e instalaciones, de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución.

4.- El facultativo encargado de su dirección adoptará las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, cuya responsabilidad será de los autores del mismo.

5.- El proyecto definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguirlos deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.

6.- En las licencias de obra mayor deberá acreditarse expresamente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos. Se añadirá a la memoria cuadro comparativo de superficies a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.

7.- El proyecto, en todo caso, deberá definir las soluciones tendentes a resolver las diferencias altimétricas entre parcelas, de conformidad con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 74. Tramitación de la licencia.

1.- Sin la presentación de la documentación reseñada no se podrá tramitar la licencia. Podrá subsanarse dicha documentación en el plazo de diez días de conformidad con lo previsto en el artículo 70 de la Ley 30/1992. En caso contrario, se tendrá por desistido de la solicitud, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de dicha Ley.

2.- A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

3.- Una vez completa toda la documentación señalada en el artículo anterior, se someterá a los técnicos municipales para que procedan a la emisión del correspondiente informe.

4.- Si una vez evacuado el correspondiente informe técnico se comprobara que existen deficiencias que deben ser subsanadas, podrá interrumpirse el plazo de concesión de las licencias mediante un único requerimiento de subsanación.

5.- El requerimiento que, en su caso, se formule deberá precisar las deficiencias que deban ser subsanadas, concediéndole al interesado un plazo de diez días, debiéndose, además, indicar expresamente la advertencia de que en el caso de no cumplirse en debida y suficiente forma se declarará su caducidad, en los términos previstos en los artículos 76 y 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 75. Concesión de la licencia.

1.- Cumplimentado el trámite mencionado en el artículo anterior, se dará nuevamente traslado a los Servicios Técnicos Municipales a fin de que procedan a emitir nuevo informe, con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) Desfavorable, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.

b) Favorable, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor y que facultará la concesión, mediante resolución o acuerdo del órgano competente municipal, de la oportuna licencia.

2.- La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 76. Eficacia de la licencia.

La licencia así obtenida quedará suspendida y condicionada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.2 de la Ley 30/1992, a la posterior obtención de la correspondiente autorización de inicio de obras.

Artículo 77. Autorización de inicio de obras.

En el plazo máximo de tres meses desde la concesión de la licencia de obra deberá solicitarse al Ayuntamiento la autorización de inicio de obras, debiendo presentar a tal efecto la siguiente documentación:

- 1.- Dos ejemplares debidamente visados del proyecto de ejecución con su correspondiente soporte informático. El proyecto recogerá declaración expresa del autor sobre la identidad entre el proyecto básico y de ejecución en lo relativo a todos los parámetros urbanísticos.
- 2.- Estudio básico de seguridad y salud laboral o estudio de seguridad y salud laboral, según proceda.
- 3.- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, refundiendo el estudio previo de gestión incluido en el proyecto básico, con el resto de contenidos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 4.- Estudio geotécnico.
- 5.- Proyecto redactado por técnico competente de acceso a infraestructuras comunes de servicios de telecomunicaciones en el interior de edificios, cuando proceda.
- 6.- Presentación de las direcciones facultativas de técnicos competentes.
- 7.- Nombramiento de coordinador en materia de seguridad y salud durante la fase de ejecución de la obra. En caso de no ser necesaria su designación, deberá presentarse justificación de que la dirección facultativa asume dichas funciones.
- 8.- Justificantes de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra y, en su caso, la correcta reposición del deterioro ocasionado con motivo de la obra, en los servicios o vías públicas.
- 9.- En su caso, se deberá garantizar de forma suficiente la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
- 10.- Impreso de estadística.
- 11.- En caso de tener la licencia como objeto la ejecución de viviendas protegidas, deberá aportarse copia de la calificación provisional.
- 12.- Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras, cartel normalizado por el Ayuntamiento anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende.
- 13.- Documentación explicativa de las operaciones de lavado de vehículos de obra, previo a su retorno a la vía pública. Esta documentación incluirá, en todo caso, una memoria y los planos necesarios para la definición y localización de dichas instalaciones de lavado en la parcela correspondiente.
- 14.- Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

15.- Tasa por ocupación de vía pública, caso de necesitarse la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo.

Artículo 78. Tramitación de la autorización de inicio de obras.

1.- Una vez presentada la totalidad de la documentación señalada en el artículo anterior, si del estudio de la misma se desprendiera la necesidad de proceder a la subsanación de todo o parte de la misma, se notificará a los interesados mediante el oportuno requerimiento que procedan a la subsanación en los términos señalados en el informe técnico que se remita, en el plazo de diez días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992.

2.- Si no se subsanasen dichas deficiencias se dictará resolución de archivo de la solicitud de autorización de inicio de obras, lo que provocará la imposibilidad de proceder a la ejecución de las mismas.

Artículo 79. Falta de solicitud de la autorización de inicio de obras.

Si una vez obtenida licencia no se procediera por parte del promotor a instar del Ayuntamiento, en el plazo señalado de dos meses, la correspondiente autorización de inicio de obras, no se podrá comenzar la ejecución de las mismas y, en caso contrario, se procederá a incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística.

Artículo 80. Caducidad de la licencia.

La ausencia de solicitud de la autorización de inicio de obras o la falta de subsanación de los documentos necesarios para su otorgamiento en el plazo de un año desde la notificación de la concesión de la licencia provocará la caducidad de ésta.

Artículo 81. Concesión de la autorización de inicio de obras.

1.- La autorización de inicio de obras se concederá en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de toda la documentación completa en el Ayuntamiento.

2.- Tras el examen del proyecto de ejecución y de la documentación que deba acompañarse a la solicitud de autorización de inicio de obras, podrá denegarse la misma con arreglo a lo que se desprenda de dicha documentación, sin que dicha denegación pueda fundarse en objeciones de tipo urbanístico al proyecto básico que condujo a la licencia de obras. La denegación de la autorización de inicio de obras será motivada mediante acto administrativo dictado por el órgano competente para la concesión de la licencia urbanística.

3.- En caso de su concesión, copia auténtica de la autorización de inicio de obras deberá estar a disposición en el lugar de ejecución de las mismas a requerimiento de los servicios de inspección urbanística o se demande por otra autoridad competente en el ejercicio de sus funciones de inspección.

Artículo 82. Contenido de la autorización de inicio de obras.

La autorización de inicio de obras contendrá, en todo caso, el número de expediente de licencia de obras, su fecha de concesión, plazo máximo para el inicio de las obras, que se computará desde el momento de la concesión de la licencia, y el visto bueno a la documentación necesaria para el otorgamiento de dicha autorización.

Artículo 83. Procedimiento de concesión de la autorización de inicio de obras.

1.- Una vez solicitado el boletín de inicio de obras podrá suspenderse su otorgamiento para completar la documentación y subsanar deficiencias por un plazo de diez días, al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, pudiéndose prorrogar el mismo a petición del interesado por cinco días. Transcurrido el mismo sin que se hubiere aportado la documentación requerida o se hubiere aportado insuficientemente se tendrá al promotor interesado por desistido de su solicitud de inicio de obras, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2.- El órgano competente municipal para el otorgamiento de la licencia urbanística, será el competente para la resolución de la autorización de inicio de obras.

Artículo 84. Modificación de licencia.

Durante la ejecución de las obras tan solo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE OBRA MENOR

Sección 1ª. Procedimiento ordinario

Artículo 85. Obras menores sujetas a procedimiento ordinario.

1.- Se entenderá por obra menor aquella que por su escasa complejidad constructiva pueda ser ejecutada por cualquier persona que carezca de conocimientos técnicos y no precise proyecto redactado por facultativo competente para su ejecución, siempre que no afecten a la estructura de la edificación ni se incremente la ocupación y/o el volumen construido.

2.- Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que por su naturaleza o entidad tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico y resultan irrelevantes en el terreno de la seguridad.

Artículo 86. Obras de conservación.

1.- Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o su distribución.

2.- Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas y la reparación de fachadas con andamios.

Artículo 87. Obras de acondicionamiento.

1.- Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior.

2.- Se incluyen también la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que estas obras no se realicen en muros de carga; excavación de tierras en sótano para limpieza de la cámara existente bajo el primer forjado o arreglo o modificación de la red de saneamiento (si se excava por debajo del nivel de la cimentación se considerará una obra mayor, debiendo someterse, en este caso, a la tramitación establecida para este tipo de obras); portadas comerciales, reformas interiores y similares.

Artículo 88. Obras exteriores.

1.- Son las obras que afectan de forma puntual y limitada a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría.

2.- Comprende la modificación o sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores sin afección de la estructura (rejas, carpintería en ventanas, cerramientos de terrazas); muestras, marquesinas y escaparates, cerramientos de porches, tendederos, pérgolas y similares con cubiertas que no requieran apoyo estructural (acristaladas) de superficie en planta menor de 5 metros cuadrados.

3.- También se incluyen en este tipo de obras la instalación de estaciones para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio y antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y televisión. Los tendidos por fachada de cables o canalizaciones pertenecientes a redes de telecomunicaciones por cable y análogos.

4.- Las antenas parabólicas se instalarán en la cubierta del edificio o zona no visible.

5.- Instalaciones de aire acondicionado y paneles solares en viviendas que no sean de nueva construcción.

Artículo 89. Otras actuaciones urbanísticas.

1.- Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores.

2.- Si estas actuaciones urbanísticas hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el artículo 7.4, 2º párrafo de esta Ordenanza.

3.- Se incluyen en este tipo las siguientes:

3.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

3.2. Cerramientos exteriores de parcela o modificaciones de los existentes.

3.3. La ejecución de vados de acceso de vehículos.

3.4. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes y similares.

3.5. Los soportes publicitarios exteriores de superficie menor de 6 metros cuadrados.

3.6. Implantación de casetas prefabricadas o desmontables menores de 5 metros cuadrados y similares, barbacoas fijas, chimeneas y tubos de salida de humos.

3.7. Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original en menos de 50 centímetros, que requieran la realización de muros, sin que estos afecten a muros de contención existentes.

4.- Se excluyen de este apartado las obras contempladas en el Título IV de esta Ordenanza.

Artículo 90. Documentación a aportar en las licencias de obra menor por procedimiento ordinario.

Para la solicitud de licencias de obra menor deberá aportarse en todos los casos:

1.- Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de _____.

2.- Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

3.- Tasa por ocupación de vía pública, caso de necesitarse la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo.

4.- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.

5.- Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones a escala, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.

6.- Presupuesto por capítulos de las obras a ejecutar, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma a precios actuales de mercado.

7.- Otras determinaciones que pudieran contemplarse en el cuestionario técnico que en cada momento elabore el Ayuntamiento de _____.

8.- Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para efectuar las obras, suscrita por técnico competente.

9.- Certificación de descuelgue vertical, si el sistema elegido para efectuar las obras fuera este, suscrita por técnico competente.

10.- Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará certificado del instalador de que cumple con el Reglamento de Baja Tensión.

11.- En el caso de cerramientos de terrazas, colocación de toldos, cajones de persianas y análogos se deberá previamente solicitar por el presidente de la comunidad de propietarios la autorización para realizar dichas modificaciones. Una vez aprobado por los Servicios Técnicos, se entregará sellado a la comunidad. Si las obras se realizaran individualmente se presentará fotocopia de la carta donde constaba la aprobación del proyecto conjunto. El proyecto presentado por el presidente de la comunidad deberá ir firmado por él mismo y constará de la siguiente documentación:

- Memoria firmada en la que se indiquen las calidades de los materiales a emplear.
- Plano a escala de la totalidad de la fachada en su estado original antes de hacer ninguna modificación.
- Plano a escala de la totalidad de la fachada dibujando el cerramiento de todas las terrazas, modificaciones o elementos a instalar.
- Plano de detalle (de la carpintería, del toldo o análogos).
- En el caso de instalación de aparatos de aire acondicionado, se deberán cubrir con elementos no macizos (celosías, rejillas o similares), de los que se deberá presentar el correspondiente detalle.

12.- Copia de la licencia de actividad, en su caso.

13.- En su caso, copia de la licencia de primera ocupación o, en su defecto, informe técnico favorable.

14.- En el caso de que se incremente la edificabilidad de la parcela, se añadirá a la memoria cuadro comparativo de superficies a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.

15.- En las solicitudes de casetas prefabricadas se aportará al resto de datos y documentación lo siguiente:

- Características técnicas, condiciones de implantación en el terreno e instrucciones de montaje de la caseta prefabricada, emitido por la empresa fabricante de la misma.
- Certificado de garantía u homologación de la caseta prefabricada emitido por el fabricante.

16.- En las solicitudes de paneles solares se complementará la documentación preceptiva con certificado de instalador autorizado según la ordenanza en vigor que avale la instalación de captación de energía solar para agua caliente sanitaria y/o paneles solares fotovoltaicos.

17.- En las solicitudes de obras que afecten a fachadas, cubiertas, colocación de paneles solares, ventanas tipo "Velux", aparatos de aire acondicionado y análogos que puedan implicar riesgos de seguridad y salud laboral importantes, tanto para los trabajadores como para los viandantes, como desniveles, se adjuntará al resto de documentación informe de "Evaluación de riesgos laborales" conforme al Real Decreto 1627/1997 en el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Artículo 91. Instrucción.

1.- Sin la presentación de la documentación reseñada no se podrá tramitar la licencia. Podrá subsanarse dicha documentación en el plazo de diez días de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, en caso contrario se archivará la petición sin más trámite.

2.- A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

3.- Una vez completa toda la documentación señalada en el artículo anterior se someterá a los técnicos municipales para que procedan a la emisión del correspondiente informe.

4.- Si una vez evacuado el correspondiente informe técnico se comprobara que existen deficiencias que deben ser subsanadas, podrá interrumpirse el plazo de concesión de la licencia, por una sola vez en cada procedimiento, mediante requerimiento de subsanación.

5.- El requerimiento que, en su caso, se formule deberá precisar las deficiencias que deban ser subsanadas en el plazo de diez días, debiéndose, además, indicar expresamente la advertencia de que en el caso de cumplirse en debida y suficiente forma se declarará su caducidad.

Artículo 92. Concesión de la licencia.

1.- Cumplimentado el trámite mencionado en el artículo anterior se dará nuevamente traslado a los Servicios Técnicos Municipales, a fin de que procedan a emitir nuevo informe con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

- a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.
- b) Favorable, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor y que facultará la concesión mediante acto administrativo resolutorio del órgano competente en materia de licencias.

2.- La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de dos meses, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Sección 2ª. Procedimiento simplificado

Artículo 93. Obras menores sujetas a procedimiento simplificado.

Las obras menores sujetas a procedimiento simplificado son todas aquellas que ante su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, resulta posible una simplificación documental y resolución administrativa en menor plazo.

Las condiciones que deben reunir las obras menores a realizar en los edificios para estar sometidas a procedimiento simplificado son:

- No afectar a la estructura del edificio, a la tabiquería o a las instalaciones comunes.
- No suponer modificación de usos.
- No precisar andamio ni descuelgue vertical.
- No modificar la estructura, composición y materiales de la fachada.

Artículo 94. Objeto.

Se tramitarán mediante el procedimiento de actuación comunicada, a título enunciativo y no limitativo, los siguientes tipos de obras:

- Obras de conservación y acondicionamiento en los edificios, como la sustitución de solados, alicatados, yesos, pinturas interiores, cambio de aparatos sanitarios, reparaciones de fontanería, etcétera.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación o implantación de bordillos.
- Limpieza y vallado de solares.
- Puesta en funcionamiento de las grúas.
- Instalación de contenedores.

Artículo 95. Documentación.

1.- La solicitud se podrá realizar en el modelo normalizado de solicitud establecido, en su caso, por el Ayuntamiento o bien mediante instancia que deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en la normativa básica estatal sobre disposiciones generales de los procedimientos administrativos, así como lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.- En el texto de propia solicitud o en documentación adjunta, se acompañará:

- a) Descripción de las obras a realizar, con indicación de las dimensiones o superficie de la actuación.
- b) Valoración total de las mismas.
- c) Liquidación o autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

Artículo 96. Instalación de grúas.

Antes del momento en que se vaya a poner en funcionamiento la grúa y, en todo caso, dentro de los diez días siguientes a su instalación se procederá a la comunicación de aquella que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- a) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico director de las obras (el incluido en proyecto).
- b) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.

- c) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, visada por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria del Reglamento de Aparatos Elevadores vigentes.
- d) Justificación de registro de certificación de puesta en marcha o, al menos, la solicitud de registro de instalación emitidos por el órgano competente.
- e) Certificado de instalación²³ emitido por técnico competente de la empresa instaladora, visado por colegio profesional correspondiente.
- f) Tasa por ocupación de vía pública.

Artículo 97. Instrucción.

- 1.- Sin la presentación de la documentación reseñada no se podrá tramitar la licencia. Podrá subsanarse dicha documentación en el plazo de diez días de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, en caso contrario se archivará la petición sin más trámite.
- 2.- A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.
- 3.- Una vez completa toda la documentación señalada en el artículo anterior se someterá a los técnicos municipales para que procedan a la emisión del correspondiente informe.
- 4.- Si una vez evacuado el correspondiente informe técnico se comprobará que existen deficiencias que deben ser subsanadas, podrá interrumpirse el plazo de concesión de la licencia, por una sola vez en cada procedimiento, mediante requerimiento de subsanación.
- 5.- El requerimiento que, en su caso, se formule deberá precisar las deficiencias que deban ser subsanadas en el plazo de diez días, debiéndose, además, indicar expresamente la advertencia de que en el caso de cumplirse en debida y suficiente forma se declarará su caducidad.

Artículo 98. Concesión de la licencia.

- 1.- Cumplimentado el trámite mencionado en el artículo anterior se dará nuevamente traslado a los Servicios Técnicos Municipales, a fin de que procedan a emitir nuevo informe con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
 - a) De denegación, cuando la actuación solicitada no cumpla con la normativa aplicable.
 - b) Favorable, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor y que facultará la concesión, mediante acto administrativo resolutorio del órgano competente en materia de licencias.

2.- La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES SOBRE INMUEBLES PROTEGIDOS

Artículo 99. Autorización de intervenciones y deber de comunicación sobre inmuebles protegidos²⁴.

1.- De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y sin perjuicio de la tramitación y documentación que resulte preceptiva atendiendo a la naturaleza de la actuación, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, entre las que se incluyen las urbanísticas, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2.- La Consejería competente en materia de patrimonio histórico dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación exigida reglamentariamente, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado entenderá desestimada la solicitud de autorización.

La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

3.- Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

4.- La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 3 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar, que deberá ser presentado ante la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

5.- Una vez se haya autorizado o comunicado la actuación a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se podrá solicitar la licencia urbanística correspondiente, para lo cual el promotor interesado deberá adjuntar al resto de documentación preceptiva, la siguiente documentación:

- a.- Incorporación del proyecto de conservación al proyecto arquitectónico
- b.- Copia auténtica o compulsada de la autorización o, en su caso, medidas correctoras que haya efectuado la Consejería competente en materia de cultura para las actuaciones comunicadas.

Artículo 100. Actuaciones no sometidas a licencia.

1.- Según dispone el artículo 34 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2.- La Consejería podrá solicitar documentación complementaria y dispondrá de tres meses, a partir de su recepción, para proceder al otorgamiento o denegación de la autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud de autorización. En el caso de bienes de catalogación general el plazo será de treinta días desde la recepción de la comunicación de la intervención u obra.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 101. Utilización ordinaria del suelo en situación básica rural.

Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales²⁵.

Artículo 102. Obras en suelo en situación básica rural incluido en una actuación de urbanización.

Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:

- a.- Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones

expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, sin perjuicio del resto de disposiciones establecidas en el artículo 13.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo.

b.- Obras de urbanización cuando concurren los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

Artículo 103. Actos y usos excepcionales de interés público o social en suelo no urbanizable.

1.- Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y, en particular, los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social no vinculados a la explotación o utilización racional de los recursos naturales, ya sean de carácter agrícola, ganadero, pecuario, cinegético, forestal o análogo, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

2.- Son actuaciones de interés público o social en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

4.- No tienen la consideración de actuaciones de interés público o social las actividades urbanizadoras no integradas a desarrollar como obras públicas ordinarias, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

5.- Las actuaciones de interés público o social requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueren legalmente preceptivas, en la forma, efectos, determinaciones y procedimiento previstos en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.- El promotor de la actuación asumirá las siguientes obligaciones:

a.- Solicitar la licencia urbanística que corresponda a la naturaleza de la misma en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación con carácter definitivo del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la legislación urbanística de la obtención de licencia previa.

b.- Deberá presentarse la documentación prevista en la presente Ordenanza que resulte de aplicación a la naturaleza de la actuación urbanística a implantar, estando obligado además al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y a la constitución de garantía para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, de conformidad con los artículos 52.4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c.- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Artículo 104. Utilización de terrenos en situación básica rural con protección especial.

1.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

2.- Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

3.- El cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable²⁶.

4.- En el supuesto de actividades sujetas a licencia urbanística afectadas por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, precisarán con carácter previo autorización por el órgano competente autonómico rector del espacio natural protegido, de conformidad con el artículo 16 de dicha Ley. Dicha autorización se instará por el interesado en el mismo acto de solicitud de licencia urbanística, presentando por duplicado la documentación precisa.

En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe facultativo al órgano competente autonómico rector del espacio natural protegido. Éste evacuará autorización o informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente en el plazo de dos meses a la Administración urbanística competente.

Los plazos establecidos para la concesión de las autorizaciones o licencias en materia urbanística quedarán en suspenso en tanto se lleve a cabo la tramitación dispuesta en el párrafo anterior o se produzca el silencio administrativo previsto en el párrafo siguiente.

Transcurridos dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiere tenido entrada en órgano competente rector del espacio natural protegido, sin que se notifique informe alguno al Ayuntamiento, éste podrá otorgar la preceptiva licencia o autorización en su caso, siempre que la actividad autorizada por silencio administrativo se ajuste al resto del ordenamiento jurídico.

Artículo 105. *Instalaciones de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, en suelo no urbanizable.*

1.- De conformidad con la normativa estatal y autonómica sobre procedimientos administrativos y tramitación aplicable a las instalaciones solares fotovoltaicas, dichas instalaciones estarán sujetas a la autorización ambiental que corresponda con arreglo a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, la autorización de implantación en suelo no urbanizable o informe autonómico, la autorización sustantiva autonómica, y las licencias de apertura y de obras municipales, sin perjuicio del resto de autorizaciones e inscripciones previstas en la normativa sectorial de aplicación.

2.- La intervención municipal para dichas instalaciones en suelo no urbanizable, sin perjuicio del resto de autorizaciones, informes e inscripciones previstas en la normativa sectorial de aplicación, de conformidad con la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética en Andalucía y el Decreto 50/2008, de 19 de febrero de 2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y resto de normativa de aplicación, se hará efectiva en las siguientes actuaciones:

a.- Se emitirá el informe urbanístico municipal previsto en el artículo 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, una vez se solicite el reconocimiento de la condición de régimen especial y constitución de garantía, en su caso, en el órgano competente de la Junta de Andalucía, así como se haya solicitado y obtenido punto de acceso y conexión por la Consejería competente de la Junta de Andalucía.

b.- Calificación ambiental si la instalación de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica ocupa una superficie no superior a 2 hectáreas. Si la superficie de la instalación es superior a 2 hectáreas se precisará autorización ambiental unificada, de conformidad con las categorías 2.6 y 2.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

c.- Será preceptiva la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial para instalaciones de potencia instalada no superiores a 10 MW. En las instalaciones que superen dicha potencia, se sustituirá la intervención municipal por un informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

d.- La licencia de apertura y urbanística que corresponda se otorgarán, en su caso, una vez haya sido expedida la autorización administrativa sustantiva por parte de la Consejería competente en materia de energía y de aprobación del proyecto o de la memoria técnica de diseño, sin perjuicio de la posterior puesta en servicio e inscripción en el Registro de instalaciones de producción en régimen especial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Sección 1ª. Objeto de la licencia

Artículo 106. Actuaciones sujetas a licencia de primera ocupación.

Están sujetas a licencia de primera ocupación las siguientes actuaciones:

a.- Las obras de nueva construcción o edificación.

b.- Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial en la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c.- Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

2.- Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

3.- Igualmente tiene por finalidad, en su caso, el comprobar que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con lo dispuesto en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 107. Finalidad.

La licencia de primera ocupación tiene por finalidad:

a.- Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida y, en su caso, su condicionado jurídico.

b.- Comprobar que el edificio puede destinarse al uso pretendido

c.- Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado la urbanización o ha repuesto los elementos, infraestructuras y servicios urbanos afectados y, en su caso, que se han complementado las obras de urbanización en el caso de concesión conjunta de licencia de obras y de urbanización.

d.- Verificar si el edificio cumple las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en la normativa vigente y, en concreto, con lo especificado sobre el particular en la memoria del proyecto técnico.

Sección 2ª. Documentación

Artículo 108. Documentación que acompaña a la solicitud.

Una vez finalizada la obra, se acreditará el cumplimiento de la condición a los efectos de la eficacia de la licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:

a.- La solicitud se podrá realizar en el modelo normalizado de solicitud establecido, en su caso, por el Ayuntamiento o bien mediante instancia que deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en la normativa básica estatal sobre disposiciones generales de los procedimientos administrativos, así como lo dispuesto en la presente Ordenanza.

b.- Resguardo del documento de autoliquidación justificativo de haber abonado las tasas municipales.

c.- En caso de existir modificaciones con respecto al proyecto de ejecución inicialmente presentado, se presentará proyecto de ejecución visado del estado final de obra.

d.- Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde, además, se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.

e.- Liquidación final de obra visada por el colegio profesional competente.

f.- En su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

g.- Certificado emitido por el director facultativo de las obras justificativo de que la urbanización exterior de las edificaciones está correctamente ejecutada y tienen acceso los servicios de suministro.

h.- Documentación prevista en el Código Técnico de Edificación y normativa concordante sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

i.- Certificación acreditativa de los niveles sonoros en el interior de las edificaciones y de aislamiento acústico y resto de documentación exigida por la normativa estatal y autonómica en materia de ruido y contaminación acústica.

j.- Certificación o boletín de instalación del ascensor o aparatos elevadores, debidamente registrado en el órgano competente, que deberá ajustarse a la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

k.- Certificado final de obra o boletín de instalación, según proceda, del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, en los supuestos que haya sido preceptivo proyecto al respecto, y su visto bueno por el órgano competente en materia de telecomunicaciones.

l.- Certificado del técnico autor de la Instalación de Energía Solar Térmica acreditativo de que la instalación es conforme al proyecto autorizado y certificado del promotor de las obras de haber suscrito contrato de mantenimiento de la instalación por un plazo mínimo de un año.

m.- Informe o autorización de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, en el caso de que la edificación incluya una piscina de uso comunitario, siempre que fuese un condicionante su presentación en la licencia de obras otorgada.

n.- Libro del edificio en soporte informático.

ñ.- Impreso 902 o el que en el futuro le sustituyera relativo a la declaración de obra nueva en el Catastro.

Se presentarán en un único soporte informático los siguientes planos (formato DWG) y documentos (formato PDF, excepto fotografías):

- Plano de situación.
- Plano de implantación acotado del edificio en la parcela.
- Planos de planta acotados y con superficies construidas.
- Fotografías de las fachadas (formato JPG).
- Escritura de obra nueva.
- Certificado final de obra.
- Memoria de calidades.
- Liquidación final de obra visada por el colegio profesional competente.

o.- Fotocopia de la solicitud de vado permanente cuando el edificio cuente con garaje, sea o no colectivo.

p.- Fotocopia de la solicitud de vado permanente cuando el edificio cuente con salidas de emergencia.

q.- Ficha técnica de la edificación, según modelo aprobado por la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones²⁷.

r.- Si se trata de viviendas sujetas a protección deberá acompañar la calificación definitiva otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3ª. Procedimiento

Artículo 109. Tramitación.

1.- A la vista de la documentación aportada y, en su caso, de las correspondientes visitas de inspección, los servicios técnicos municipales emitirán informe en relación con los siguientes extremos:

a.- Que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida y, en su caso, condicionado.

b.- Que el edificio es apto para el uso a que se destina.

c.- Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad e higiene.

2.- En su caso, también harán constar si han sido debidamente restaurados los elementos o servicios urbanísticos que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras; y si se ha completado la urbanización necesaria para que los terrenos edificados alcancen la consideración de solar, habiéndose completado los servicios exigibles y regularizado las vías públicas existentes.

3. En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y obtener, si la obra fuera convalidable, la legalización de las variaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.

4.- Ultimado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otorgamiento o denegación de la licencia municipal de primera ocupación.

5.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución del procedimiento relativo a solicitudes de licencias de primera ocupación será de tres meses, siempre y cuando dichas solicitudes vengán acompañadas de la documentación a que se refiere el párrafo siguiente. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido por el tiempo que medie entre la notificación por la que se requiera al interesado para la subsanación de deficiencias o aportación de documentos y su efectivo cumplimiento o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido para ello.

Sección 4ª. Eficacia jurídica

Artículo 110. Expediente de infracción urbanística.

No podrá otorgarse licencia de primera ocupación cuando se haya iniciado por la Administración Municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

Artículo 111. Licencia parcial.

Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación o conjunto edificatorio del que formen parte, podrán los interesados obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que, además de cumplirse los requisitos generales para la obtención de licencia de primera ocupación, se cumplan las siguientes circunstancias:

- a.- Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección.
- b.- Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial,
- c.- Que el uso del local, vivienda o edificación independiente, no se vea impedido por la continuidad de las obras, garantizándose la seguridad, tanto del uso como de las obras independientes.
- d.- Que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto
- e.- Deberá igualmente la edificación cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, y las determinaciones y parámetros establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística que le resulten de aplicación. Por consiguiente, en caso de un eventual incumplimiento de la edificación en lo que respecta a ocupación en parcela, alineaciones y rasantes, volumen, edificabilidad, altura, etc, no se autorizará la primera ocupación parcial, al no ser conforme la edificación con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 112. Compañías suministradoras de servicios.

A los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, será documentación suficiente para que las compañías suministradoras de servicios puedan realizar las correspondientes contrataciones la resolución administrativa de otorgamiento de licencia de primera ocupación.

Artículo 113. Responsabilidad de solicitantes, constructores y técnicos.

La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Disposición adicional.

Las disposiciones particulares en relación con las obras a desarrollar en la vía pública se regularán por la Ordenanza específica correspondiente.

Disposición transitoria.

Las licencias solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza se tramitarán de conformidad con la normativa vigente en el momento de su solicitud, siempre que no haya transcurrido el plazo de tres meses previsto en la regla 5ª del artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuyo caso resultará de aplicación la presente Ordenanza.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que el texto se encuentre definitivamente aprobado y publicado íntegramente en el Tablón de Anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia de _____ y haya transcurrido el plazo de 15 días a que se refiere el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

¹ Plan General de Ordenación Urbanística o Normas Subsidiarias de Planeamiento, allí donde existan transitoriamente

² O página web municipal, en el supuesto de que no esté desarrollada la sede electrónica de conformidad con la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

³ Junta de Gobierno Local, en los Municipios de gran población

⁴ Artículo 4.c del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Dicho derecho viene ampliado con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, referente a la publicidad y publicación del planeamiento y gestión urbanística.

⁵ Artículo 70 ter Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, añadido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo

⁶ El artículo 4.d) del Texto Refundido de la Ley de Suelo establece que todo ciudadano tiene derecho a ser informado por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

No nos encontramos aquí con un examen directo de documentación de la Administración urbanística, sino que es la propia Administración la que tiene que confeccionar el documento derivado de la aplicación del planeamiento a una finca singularizada.

Es una faceta de la clásica cédula urbanística, como documento que expedía la Administración municipal sobre las condiciones urbanísticas de una finca, y que hoy, en sus distintas variantes, mantienen las leyes urbanísticas autonómicas. La normativa estatal de suelo de 2007-2008 afirma rotundamente que este derecho de información no se encuentra vinculado en modo alguno a la propiedad o persona que acredite interés legítimo, sino a cualquier ciudadano. Ello casa perfectamente con la regulación de la acción pública en materia de urbanismo que la legislación estatal preconiza. Así, esta información urbanística de una finca no precisa legitimación y su objeto es la determinación de las condiciones urbanísticas sea cual sea la situación básica de suelo (urbanizado o rural) o clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable). El ciudadano que demanda la información no tiene por qué promover nada, ni acreditar la condición de interesado en acto de transformación urbanística, ni la realización de obra en terreno en condiciones aptas para ello. Por lo que este derecho de información se encuentra asociado a la función de colaboración de la ciudadanía en el control de la legalidad urbanística.

⁷ Artículo 12 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos

⁸ De conformidad con la Disposición final tercera, apartado 4, de la Ley 11/2007, citada, en el ámbito de las Entidades que integran la Administración Local, los derechos reconocidos en el artículo 6 de la misma podrán ser ejercidos en relación con la totalidad de los procedimientos y actuaciones de su competencia a partir del 31 de diciembre de 2009 siempre que lo permitan sus disponibilidades presupuestarias. A estos efectos las Diputaciones Provinciales, o en su caso los Cabildos y Consejos Insulares u otros organismos supramunicipales, podrán prestar los servicios precisos para garantizar tal efectividad en el ámbito de los municipios que no dispongan de los medios técnicos y organizativos necesarios para prestarlos.

⁹ Artículo 6 del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo de 2008. Junto al resto de derechos que vincula el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo a la iniciativa particular, sea o no propietaria de los terrenos, dicho precepto establece el derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa particular, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de los servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En virtud del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, se amplían los derechos de información, al establecer el derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción (artículo 6.c).

¹⁰ Artículo 6.d) del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo de 2008.

¹¹ Artículo 1.2. de la Ley 11/2007, de 22 de noviembre, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos

¹² Artículo 32 de la Ley 11/2007, citada.

¹³ En los Municipios de gran población, este deber de remisión corresponde a la persona titular de la Secretaría General del Pleno y del órgano de apoyo a la Secretaría de la Junta de Gobierno Local, dentro de sus respectivos ámbitos de actuación.

¹⁴ Artículo 178 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

¹⁵ Artículo 44 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

¹⁶ De conformidad con la Disposición final tercera, apartado 4, de la Ley 11/2007, citada, en el ámbito de las Entidades que integran la Administración Local, los derechos reconocidos en el artículo 6 de la misma podrán ser ejercidos en relación con la totalidad de los procedimientos y actuaciones de su competencia a partir del 31 de diciembre de 2009 siempre que lo permitan sus disponibilidades presupuestarias. A estos efectos las Diputaciones Provinciales, o en su caso los Cabildos y Consejos Insulares u otros organismos supramunicipales, podrán prestar los servicios precisos para garantizar tal efectividad en el ámbito de los municipios que no dispongan de los medios técnicos y organizativos necesarios para prestarlos.

¹⁷ Artículo 193.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

¹⁸ Artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

¹⁹ Como se ha visto, la Ley 19/1995 remite la determinación de las unidades mínimas de cultivo a lo que a tal respecto prevea cada Comunidad Autónoma. Numerosas Comunidades Autónomas han regulado la cuestión o, al menos, fijado la superficie que constituye la misma en las distintas partes de su territorio (por su extensión no se recogen aquí; con carácter supletorio, aunque su vigencia se ha cuestionado, puede consultarse la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958).

Sobre esta cuestión surge la duda y consiguiente debate referente a si una parcelación rural o rústica, precisa o no de licencia urbanística. A tal respecto, el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística, dispone que están sujetos a licencia, entre otros, las parcelaciones urbanísticas (apartado 8), sin hacer mención a los actos de parcelación de carácter rural o rústico.

De ahí que se abra el debate concerniente a si tales actos de parcelación precisan licencia expresa municipal, o bien, una declaración de innecesariedad.

Tal cuestión ha alcanzado tal relevancia que incluso algunos textos legales toman partido en orden a aclarar la misma. Por ello, la solución podrá ser distinta atendiendo a la Comunidad Autónoma de referencia.

A título de ejemplo, el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, dispone que *"1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística. Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable. 2. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el Plan General y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma"*.

En otras Comunidades Autónomas, ya lo preceptúe expresamente la legislación o se infiera de la misma, sería suficiente una declaración de innecesariedad. No obstante, la polémica puede extenderse, por cuanto las propias leyes urbanísticas determinan, como ya lo hacía el artículo 1

del Reglamento de disciplina urbanística estatal, que estarán sujetos a licencia cuantos otros actos establezcan los planes, normas u ordenanzas. Por lo que podría entenderse que en una Comunidad Autónoma, en principio, con arreglo a su legislación urbanística, no sería precisa licencia urbanística para el acto de parcelación rural o rústica, al no venir exigido en el articulado de la misma, pero sin embargo, en un Municipio determinado de su ámbito territorial pueda exigirse la misma, por cuanto el planeamiento o la normativa autónoma municipal así lo exigiera.

En lo que respecta a la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 169.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otros, cualesquiera otros actos que se determinen *reglamentariamente* o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística. Considerando que una Ordenanza tiene carácter de disposición administrativa de carácter general o reglamentario, puede adicionar supuestos de necesidad de licencia urbanística, siempre que no se contradigan normas legales.

Sin perjuicio de lo anterior, no deben ceñirse las responsabilidades administrativas en materia de intervención en actuaciones sobre el suelo, a aspectos relacionados con el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad, que es a lo que están asociadas las parcelaciones urbanísticas (establecer lotes con efectos de asignación de aprovechamiento urbanístico o edificabilidad), por cuando también los instrumentos de planeamiento deben establecer disposiciones y asignaciones de usos (ordinarios a su naturaleza y, excepcionalmente, extraordinarios, de conformidad con la normativa urbanística) sobre suelo en situación básica rural no susceptible de transformación urbanística o clasificado como no urbanizable.

²⁰ Artículo 66 de la Ley 7/2002, redactado por el artículo 25 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

²¹ Artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

²² Por ejemplo, 1:1.

²³ Modelo V de ITC-MIE-AEM-2 o el que resulte de aplicación.

²⁴ Lo dispuesto en el presente Capítulo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de delegación de competencias en los Municipios prevista en el artículo 40 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los casos que el Municipio cuente con planeamiento urbanístico de protección.

²⁵ Art. 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

²⁶ Artículo 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

²⁷ En caso de que exista tal Ordenanza.