

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

PREÁMBULO

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

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

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

Teniendo en cuenta las novedades introducidas en su día por Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y más recientemente el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, entre otras, y considerando necesario puntualizar, concretar y desarrollar en el ámbito local, las indicaciones de dichos cuerpos normativos, se hace necesario la regulación de una ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas del municipio que atienda principalmente a concretar aquellos aspectos no tratados en dichas normas y sobre todo a arbitrar herramientas eficaces para esta gestión municipal bajo la salvaguarda siempre del respecto a los derechos ciudadanos, con el objeto de:

- Agilizar el trámite administrativo de concesión de licencias urbanísticas para que en un corto espacio de tiempo el interesado pueda acometer las obras solicitadas.

- Regular medios eficaces para evitar el estancamiento de expedientes en la oficina técnica de urbanismo municipal, evitándose el colapso de la misma con procedimientos largos para temas de escasa entidad urbanística.

- Establecer medios de control ágiles y eficientes en materia de ejecución e inspección de las obras.

TITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

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

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal, dictada de conformidad con la ordenación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de licencias urbanísticas en el término municipal de Linares, así como controlar los actos de edificación o construcción o usos del suelo, incluidos los del subsuelo y el vuelo.

Artículo 2. Licencias urbanísticas y actos sujetos a la obtención de licencia urbanística

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de que las actuaciones de los administrados sujetos a ella se adecuan a la normativa vigente, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o desarrollar determinada actividad.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.q) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas, sin perjuicio de su delegación. La sujeción a la licencia urbanística rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas con las excepciones previstas en el artículo 143 de la LOUA.

3. 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.

4. 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.

5. No precisarán licencia municipal de obras las que sean consecuencia de órdenes de ejecución, vinculadas al deber de conservar o de declaración de ruina urbanística, así como tampoco las obras de urbanización incluidas en un Proyecto de Urbanización o que fueran complementarias en proyectos de edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 99.2 de la LOUA, sin perjuicio de las aprobaciones procedentes. No obstante, las obras o actuaciones que se realicen con ocasión de una orden de ejecución que excedan de las medidas estrictamente señaladas en la misma, serán ilegales. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles, requerirán para su ejecución la previa solicitud de la licencia de obras correspondiente y, según los casos, la aportación de la documentación requerida para su obtención en función del tipo de obra y del nivel de catalogación-protección del bien inmueble en el que se pretendan efectuar.

6. Tampoco precisarán licencia urbanística, las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de quedar sujetas a los mismos requisitos y con iguales efectos que la propia licencia urbanística.

7. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA) y artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUA, en adelante) y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo y el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes, en particular:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.
- c) Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo en el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie aportada.
- i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

- j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- k) La colocación de carteles, paneles, anuncios, y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- m) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.
- n) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
- ñ) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- o) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- p) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado, las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- q) La construcción de obras de infraestructura.
- r) Las segregaciones y agregaciones, urbanas y rústicas.

Artículo 3. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

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

CAPÍTULO II. LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4. La información urbanística de la ciudadanía.

Todos los ciudadanos tienen derechos en sus relaciones con la administración municipal en su actividad de intervención administrativa a través de licencias urbanísticas:

- a. A acceder a la información de que disponga el Excmo. Ayuntamiento de Linares, sobre ordenación urbanística del municipio, 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, previo pago del importe de la tasa reguladora, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- b. El Excmo. Ayuntamiento 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.
- c. A ser informados de forma completa, por escrito y en plazo razonable, previo pago del importe de la tasa reguladora, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. La solicitud de informe por escrito debe contener los datos identificativos de la persona que forma 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.
- d. 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.
- e. 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 su legislación reguladora.

Artículo 5. 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 LOUA, 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 o en el Registro auxiliar que se cree al efecto en la unidad administrativa de Ordenación Territorial.

- 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 que se cree 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 públicos.

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, con la 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, en aquellos casos en que sea preciso, informe de los servicios jurídicos municipales.
- d) Realizados los informes técnico y jurídico, en su caso, se dará traslado del contenido de la información o de la cédula urbanística, 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 en el Registro electrónico que se cree, se notificará o comunicará al solicitante la información o cédula urbanística.

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

Artículo 6. Administración urbanística electrónica

El Excmo. Ayuntamiento 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,

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 públicos.

Artículo 7. Expediente electrónico.

1. El Excmo. Ayuntamiento, 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 Ordenanza.

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 de conformidad con la normativa reguladora del procedimiento administrativo.

Artículo 8. 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 Linares, 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. REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS

Artículo 9. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Las licencias urbanísticas facultarán a sus 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 de tercero.

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

4. Será requisito imprescindible para la contratación provisional de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones la acreditación de la concesión de la licencia de obras ante las empresas suministradoras de dichos servicios, debiendo exigirse por éstas para la contratación definitiva de los mismos la licencia de ocupación o utilización.

Artículo 10. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

2. En caso de que la licencia deba entenderse obtenida por silencio administrativo (siempre y cuando la licencia solicitada no sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catálogo), o habiéndose concedido expresamente, no se hubieran determinado dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas desde la concesión.

3. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras así como la fecha de instalación de cada uno de los elementos auxiliares de obra autorizados conjuntamente con la licencia de obras.

En el caso de que la licencia haya sido concedida con Proyecto Básico, no podrán iniciarse las obras hasta que no se haya presentado Proyecto de Ejecución y demás documentación aneja vinculada a la misma, que será objeto de comprobación y autorización en los términos previstos en esta Ordenanza.

En el supuesto de que la licencia esté sometida a cautelas arqueológicas, dicho plazo comenzará a computarse desde la liberación de la medidas cautelares impuestas por la Administración competente.

4. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa.

Artículo 11. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

1. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna de las siguientes causas:

a) Anulación de la misma por resolución judicial o administrativa o suspensión temporal de sus efectos.

b) Desistimiento o renuncia del interesado comunicada en forma a la Administración concedente.

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

d) Caducidad de la licencia.

2. La pérdida de eficacia de la licencia de que se trate conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado a que se encontrare antes de su concesión.

Artículo 12. Caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas.

1. Las obras o actuaciones amparadas por la licencia deberán dar comienzo en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio y finalizar en el plazo máximo de treinta y seis meses desde el inicio de las obras.

2. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá concederse prórroga por tiempo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa antes de que finalicen los plazos respectivos. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras, no comporta por si misma, prórroga del plazo de terminación de aquella.

En los casos de solicitud de prórroga en la fase de ejecución, deberá aportarse certificado suscrito por el técnico competente director de la obra y visado por el correspondiente Colegio Oficial que acredite el grado de ejecución de la misma.

3. La Administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos la licencia cuando no comiencen o no finalicen las obras o actuaciones amparadas en los plazos previstos, salvo causa no imputable al titular de la licencia

La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiendo iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad sin la previa solicitud y obtención de una nueva licencia.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de LOUA siempre que la no edificación, conservación o actuación previstas con la autorización implique incumplimientos de deberes urbanísticos en los términos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 13. Rehabilitación de la licencia caducada.

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular de la misma o al de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquélla al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la licencia de la rehabilitación de la misma.

Artículo 14. Transmisión y modificación de las licencias.

1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Linares, suscrito por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamente dicha transmisión, lo que implicará la subrogación en derechos y obligaciones en el nuevo titular, y conformidad de utilización del proyecto por parte del técnico redactor.

En el supuesto en que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías

a las que tuviese constituida el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los requisitos expresados, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario de las obras.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el Proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, que podrán posponerse al proyecto final de las obras.

Artículo 15. Incumplimiento

El incumplimiento del condicionado impuesto en la licencia urbanística de que se trate dará lugar, sin perjuicio de la declaración de caducidad, a la exigencia de responsabilidades de todo orden a que pueda haber lugar, de conformidad con la LOUA y demás legislación en materia de patrimonio histórico vigente.

Artículo 16. Obligaciones de los titulares de las licencias.

A) Obligaciones materiales.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística en función de las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el titular de la licencia estará sujeto a las prescripciones que a continuación se señalan:

a) A ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

b) A garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de aval en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales o compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. Esta obligación incluye la necesidad, en las obras sobre edificios existentes que afecten de forma sustancial a la fachada, de trasladar cables y conductores de suministros grapados en la misma a tubos o canalizaciones en vacío (con sus correspondientes registros) ubicados en el subsuelo de la acera o calzada colindante con la alineación oficial de la parcela. Con el acto de concesión de la licencia se concretará el alcance de esta obligación y las garantías exigidas para su cumplimiento. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia

c) A colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras un cartel informativo de las principales características y alcance de las mismas, su desarrollo y agentes que intervienen en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos, en general, de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios. Asimismo, se consignará la fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución de la misma.

d) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.

e) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

f) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras pueda causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

g) Retirar, en un plazo no superior a cinco días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

2. El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de ocupación o utilización, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

B) Obligaciones formales.

1. El titular de una licencia de obra mayor debe de comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras así como la fecha de instalación de cada uno de los elementos auxiliares de la obra autorizados conjuntamente con la licencia.

b) Finalización de las obras, y solicitud de la licencia de ocupación o utilización cuando las obras se encuentren sujetas a ella.

c) Interrupción justificada de las obras que puedan dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

d) El titular de la licencia o el director facultativo deberá comunicar al Ayuntamiento, en el caso de obras de nueva edificación, que la ejecución de la obra ha alcanzado terminación de la estructura a nivel de rasante y, asimismo, con posterioridad, la ejecución de obra a nivel de estructura de la última planta proyectada.

e) El titular de las licencias está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales y tributarias derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución que vengan establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes, en la forma y plazos previstos en las mismas.

Artículo 17. 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 que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El instrumento de planeamiento definirá 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.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

3. Será de aplicación la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en los términos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía a las obras, edificaciones e instalaciones que con o sin licencia municipal se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaída resolución ordenando la restauración de la legalidad; así como de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que hubiere recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible, y se ajuste a lo establecido en el artículo 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza así como a cualquier otra normativa estatal o autonómica que fuera de aplicación.

4. Con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, 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.

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 expropiación.

5. 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.

TITULO II. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

CAPITULO I. REGIMEN JURIDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 18. Régimen jurídico.

El régimen jurídico aplicable al procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas será el regulado en la LOUA y, en concreto, a lo previstos en sus artículos 148, 149 y 169 a 175; el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en

concreto, a lo previsto en sus artículo 11 al 21; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y disposiciones de este título, así como aquella normativa sustitutoria que, en un futuro, pueda modificar a la señalada.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACION DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 19. 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, para 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 conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

5. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas con referencia a las normas que las fundamenten.

6. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos.

Artículo 20. 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 vengán establecidos en las distintas Ordenanzas fiscales municipales.

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 y finalización 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, copia autorizada de la licencia municipal.

12. Cuando sea concedida la licencia en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer también de un cartel informativa visible desde el exterior en el que conste el nombre y apellidos de los técnicos proyectivas, de los directores de la obras, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud, y de los contratistas., Ordenanza que se aplica y 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 ejecución.

13. Las actividades de espectáculos públicos y actividades 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 21. Tipos de procedimientos

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por los procedimientos previstos en la presente Ordenanza y de conformidad con la normativa de aplicación vigente.

Artículo 22. 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, sometidos 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 programadas, la calificación ambiental y las autorizaciones de control de la contaminación ambiental, son resoluciones del órganos 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 23. Intervención municipal en la Autorización Ambiental Integrada.

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 el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto 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 o, en su caso, declaración responsable, 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 Públicas 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) y 15. El Ayuntamiento deberá emitir el informe en el plazo máximo de treinta días.

3. De conformidad con el artículo 18 de la Ley 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, o en su caso presentación de declaración responsable.

Artículo 24. Intervención municipal en la Autorización Ambiental Unificada.

La intervención municipal en las Autorizaciones Ambientales Unificadas, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de 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 obras, de utilización y apertura o declaración responsable, en su caso, adjuntando copia de la referida autorización ambiental.

Artículo 25. Integración de la calificación ambiental en la licencia urbanística y ejercicio de actividades, en su caso.

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 la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca, integrándose en el de la correspondiente licencia municipal, y en todo caso, con anterioridad al inicio de funcionamiento de cualquier actividad.

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

4. La calificación ambiental se integrará en la correspondiente licencia municipal de obra.

5. En todo caso, la puesta en marcha de las actividades con calificación ambiental se realizará una vez que se traslade al Ayuntamiento la certificación acreditativa del técnico director de la actuación de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental y sin perjuicio de la obtención de cualesquiera otras autorizaciones de carácter estatal, autonómico o municipal.

6. 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 26. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.

1. 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 esté 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.

Se dictarán resoluciones diferenciadas para cada tipo de licencia o autorización concedida.

2. En las actuaciones referidas a la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas habrá de tenerse en cuenta la Ordenanza Reguladora de la Apertura de Establecimientos para el Ejercicio de Actividades Económicas.

SECCIÓN 2ª. DOCUMENTACIÓN

Artículo 27. 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, la documentación duplicada 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 la Ley 7/2007 citada, como de competencia autonómica (AAI, AAU, 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.

Artículo 28. 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.

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

SECCIÓN 1ª. INICIACIÓN

Artículo 29. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada o bien mediante instancia, acompañada de la correspondiente documentación exigida en esta Ordenanza según el tipo de licencia de que se trate.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a la identificación del interesado, fecha, lugar y firma de la solicitud, 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, siguiendo las instrucciones que el Ayuntamiento proporcione para facilitar la utilización de las nuevas tecnologías.

3. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.

4. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga lo ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

5. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.b) de la LOUA o las actuaciones de interés público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1. c) del mismo texto legal, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

6. Los servicios competentes examinarán la solicitud y la documentación aportada, e informarán a los administrados de la fecha en que aquélla ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución del procedimiento y su notificación y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

7. La solicitud se podrá presentar:

a) En el Registro General de Documentos de este Excmo. Ayuntamiento o en el Registro auxiliar que se cree al efecto en la unidad administrativa de Ordenación Territorial.

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 que se cree 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 públicos.

Artículo 30. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. Si la solicitud de licencia no reuniera los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado, por una sola vez, 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 que consistirá en la declaración de tal circunstancia, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

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.

SECCION 2ª. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 31. Informes

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sean preceptivos informes de órganos distintos del que tiene la competencia para resolver deberán ser evacuados en el plazo de diez días salvo, que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro mayor o menor.

2. De no emitirse el informe en dicho plazo podrán proseguirse las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se entenderá evacuado favorablemente, excepto en el caso de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento siempre que una ley así lo establezca.

La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órganos 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, habrá de ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnicos y jurídico previos a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística.

Artículo 32. Requerimientos para la subsanación de deficiencias.

1. Si del contenido de los informes resultasen deficiencias subsanables se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas, quedando interrumpido el transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa.

El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un requerimiento único para subsanación de deficiencias de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación que no podrá ser superior a un mes, 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. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado con indicación de los recursos pertinente.

3. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia podrá ser denegada.

4. Instruido el procedimiento, en caso de informes desfavorables y antes de dictar la resolución que en su caso proceda, se concederá un trámite de audiencia para que los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

SECCIÓN 3ª. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 33. Resolución del procedimiento.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**
**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

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

2. 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, el sentido de los mismos, o, en su caso, su omisión.

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

Artículo 34. 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 uno ellos y, con carácter supletorio, en plazo de tres meses contado desde la presentación y recepción en el Registro correspondiente de la documentación completa exigida para su tramitación.

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 35. 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 actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características puedan afectar al paisaje.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

3. Se entenderán así mismo desestimadas las solicitudes o peticiones, en los siguientes supuestos:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimonial, se entenderá denegada.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

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 material.

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

4. Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo, salvo en los supuestos en que una ley establezca lo contrario.

5. En ningún caso, podrán adquirirse por silencio positivo, facultades que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

6. 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 la 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.

TITULO III. DISPOSICIONES PARTICULARES DE CADA PROCEDIMIENTO

CAPITULO I. LICENCIAS DE PARCELACION

Artículo 36. 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, parcela 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 37. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

De conformidad con el artículo 67 de la LOUA, son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Las 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 38. Sujeción a licencia de las parcelaciones urbanísticas y rurales.

1. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los

supuestos legales de innecesiedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la LOUA se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión ínter vivos de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesiedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesiedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

2. 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 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.

3. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en suelo no urbanizable o suelo rural, salvo que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística, en cuyo caso podrán autorizarse para facilitar la ejecución de dicha actuación.

Artículo 39. Documentación.

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística o rural deberá acompañarse de justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente y proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso, y se ajustará a las condiciones generales establecidas en esta Ordenanza y en la normativa urbanística de aplicación.

2. Los proyectos de parcelación habrán de contener:



ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO

SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

a) Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá la finca, parcela o terreno original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas fincas, parcelas o terreno resultantes, debiéndose hacer patente que éstos resultan adecuados para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptos para la edificación y, en su caso, superficie y frente de fachada. 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, parcela o terreno objeto de parcelación, indicando número de expediente, fecha de concesión de la licencia, tipo de licencia.

b) Se aportará copia de la Escritura pública o, en su caso, nota simple del Registro de la Propiedad y certificación catastral de las fincas.

c) Plano del estado actual a escala adecuada, señalando las fincas originales registrales, las edificaciones con número de plantas y superficie construida por planta, el espacio libre, arbolado y ajardinamiento existente y los usos de los terrenos, quedando definidos suficientemente la situación y linderos, con localización y características geométricas. 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.

d) Planos de parcelación a escala adecuada, en los que aparezcan perfectamente identificados cada una de las fincas, parcelas o terreno 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.

d) Descripción fotográfica en color de los terrenos objeto de la parcelación.

e) 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.

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

g) soporte informático compatible con el "software" municipal.

h) Otros datos que se estimen de interés para la perfecta ubicación y definición de la parcelación solicitada.

Artículo 40. Inecesaria 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) En aquellos otros casos previstos legalmente.

Artículo 41. Disposiciones específicas de las 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.

3. De conformidad con el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 14 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, aún 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.

4. 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 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.

Artículo 42. Efectos.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**
**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

1. El otorgamiento de la licencia no supone la posibilidad de reconversión 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.

3. Las licencias municipales sobre parcelación y las declaraciones de innecesiedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, 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 dicha Escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesiedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas a solicitud del interesado.

4. En la misma Escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesiedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de presentación a que se refiere el apartado anterior.

5. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística, incluyendo la de reposición de la realidad física alterada que se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa en el caso de terrenos clasificados como suelo no urbanizable conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43. Objeto de la licencia

1. El objeto de la licencia de obras es comprobar si las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico y de ordenación territorial vigentes. Para ello las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas de la correspondiente documentación suscrita por técnico competente que incluirá Proyecto Básico y/o Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud laboral, Estudio de Gestión de Residuos y Proyecto de Infraestructuras de Servicios de Telecomunicación, en su caso, y visados por el Colegio Oficial correspondiente de conformidad con la normativa estatal o autonómica de aplicación o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso.

Una vez presentado el Proyecto ante el Ayuntamiento, de la exactitud y veracidad de sus datos responderán el promotor y los proyectistas así como el Colegio Profesional que vise el Proyecto a los efectos legalmente establecidos.

Aprobada y concedida la correspondiente licencia quedará la documentación incorporada a aquélla como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a tramitación de procedimiento de reformado y autorización municipal toda alteración del mismo durante el transcurso de la obras, salvo

meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el Proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, encontrándose específicamente sujetas a autorización las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, afecciones al subsuelo en zonas arqueológicas cauteladas, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad y a las medidas de protección contra incendios y todos aquellos aspectos relevantes en lo que respecta a cumplimiento de las determinaciones que con carácter general y específico sean de aplicación.

2. La licencia urbanística de edificación obtenida de modo expreso o, en su caso, por silencio administrativo en aquellos casos previstos legalmente, es título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto al replanteo de las alineaciones y rasantes.

3. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.

4. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

5. El silencio administrativo será negativo en cualquier caso, cuando la licencia solicitada sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catálogo.

6. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un Proyecto Básico de Edificación. Para ello será necesaria la presentación del Proyecto de Ejecución, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de obras referido a la fase de que se trate, previa definición de las características globales del inmueble debiendo determinarse su volumetría y justificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Artículo 44. Proyecto Técnico.

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.

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.

Artículo 45. Tipos de licencias de obras.

La licencia urbanística de obras puede ser:

1.- De urbanización.

2.- De edificación.

2.1.- En edificios existentes.

- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.
- Obras de acondicionamiento.
- Obras de consolidación.
- Obras de conservación.

2.2.- De nueva edificación.

- Obras de reconstrucción.
- Obras de nueva planta.

3.- De demolición.

Artículo 46. Obras de urbanización sujetas a licencia.

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



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

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

3. Cuando las obras de urbanización autorizadas mediante licencia o con la aprobación del Proyecto de Urbanización afecten al subsuelo a una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

4. Será necesaria la acreditación de la previa constitución de fianza, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, según las Ordenanzas Fiscales correspondientes.

Artículo 47. Autorización de intervenciones y deber de comunicación sobre inmuebles protegidos.

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 restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, 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.

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. 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.

2. Igualmente habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Linares en relación con los edificios y espacios protegidos que figuren en el Catálogo correspondiente.

SECCIÓN 2ª LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Artículo 48. Licencias de obra mayor. Tipología.

A) Obras sobre edificios existentes:



ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

En todas las obras sobre edificios existentes se exigirá la eliminación de cables de suministros sobre la fachada, siempre que la actuación afecte de forma integral a ésta. El titular de la licencia estará obligado a desplazar el cableado existente para que sea embutido o enterrado en la vía pública.

Dicha obligación se constituye en complementaria del deber de dotar a la edificación de las condiciones necesarias de urbanización en los términos señalados en el artículo 56 en relación con el contenido del 55.2.B.b párrafo segundo de la LOUA. Los términos concretos de esta obligación se fijarán en el acuerdo de concesión de licencia, constituyéndose de forma genérica en la obligación de dotar al frente de fachada, y vía pública, del correspondiente tubo en vacío, y la realización de las gestiones pertinentes con las compañías suministradoras para la retirada de la fachada de los cables y embutido.

Se diferencian:

1. Obras de conservación:

Aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura., etc.

2. Obras de restauración:

Aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor o recuperación de fachadas de interés arquitectónico.

También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con la tipología o los valores arquitectónicos del inmueble.

No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

3. Obras de consolidación:



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**
**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

Las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

4. Obras de rehabilitación:

Las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra supone la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas:

- Las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más avanzada).

- Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y, en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por Ley o contenidos en su Ficha de Catálogo.

- Las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.

- Las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

5. Obras de reestructuración:

Las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

6. Obras de ampliación:

Son aquéllas encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán supeditadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el Plan General vigente.

Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

7. Obras de acondicionamiento:

Son aquéllas consistentes en las actividades de instalación necesarias para habilitar los edificios. Se pueden referir a la instalación de cañerías, sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, diversos sistemas de alarmas y otros sistemas eléctricos. También se incluye a los sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores y escaleras mecánicas. Todo en relación con el uso o usos que se pretenda implantar.

B) Obras de nueva edificación:

1. Obras de reconstrucción:

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

2. Obras de nueva planta:

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente, o de nueva construcción sobre solares vacantes.

C) Obras de demolición total o parcial.

1. Obras de demolición total:

Cuando supongan la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantada permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

2. Obras de demolición parcial:

Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 49. Documentación a aportar para la obtención de licencia de obra mayor.



**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

1. Para la obtención de licencia de obra mayor deberá presentarse en el Registro correspondiente la siguiente documentación:

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado 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 normativa autonómica de aplicación y en la presente Ordenanza.

Dicha solicitud irá acompañada de:

- Fotocopia del DNI del Promotor
- Fotocopia del CIF de la Sociedad.
- Fotocopia de Escritura de Constitución de la Sociedad.
- Fotocopia de Documento acreditativo de representación
- Fotocopia del DNI del administrador/es.
- Fotocopia del CIF de la Comunidad de Propietarios

b) Proyecto Básico, y/o de Ejecución, con tantos ejemplares como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente e informe de visado de proyecto, en su caso, de conformidad con la normativa de aplicación o supervisado, cuando proceda, por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, acompañado de soporte informático (CD/DVD en formato PDF del Proyecto) y autorización al Ayuntamiento por el interesado para el acceso telemático al proyecto en el COAJ.

.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 y documentación recogida en el artículo 50 de esta Ordenanza, 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.

c) Junto con el Proyecto de Ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia, cuando se dieran los supuestos exigidos normativamente que hiciera 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.

d) Además de los requisitos exigidos por la legislación sobre residuos, el productor de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las obligaciones establecidas 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 y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En caso de presentarse sólo Proyecto Básico, deberá aportarse estudio previo de gestión.

e) Asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- f) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
- g) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y del impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras, en su caso. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
- h) Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, ocupación de vía pública, etc.) y, en su caso, concesiones administrativas.
- i) Acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en las Ordenanza Fiscal correspondiente, en los casos en que así se prevea.
- j) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios.
- k) Compromiso de aportar con la solicitud de licencia de ocupación o utilización, documento acreditativo de las compañías suministradoras relativo a la correcta ejecución de las obras de conexión con las diferentes redes de abastecimiento, al objeto de garantizar dicho suministro al inmueble, y en los supuestos de centros de transformación compromiso de presentar con la solicitud de licencia de ocupación o utilización convenio de cesión de los derechos sobre el mismo a la compañía suministradora.
- l) Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.
- m) Hoja de nombramiento de Dirección de Obra del Arquitecto y de Dirección de Ejecución del Aparejador, con sus correspondientes visados colegiales, en su caso, de conformidad con la normativa de aplicación.
- n) Hoja de nombramiento de Coordinador en materia de seguridad y salud durante la fase de ejecución de la obra, con su correspondiente visado colegial, en su caso, de conformidad con la normativa de aplicación. En caso de no ser necesaria su designación, deberá presentarse justificación de que la dirección facultativa asume dichas funciones.
- ñ) En caso de tener la licencia como objeto la ejecución de viviendas protegidas, deberá aportarse copia de la calificación provisional.

2. Para la obtención de la licencia de obra mayor el interesado, a lo largo del procedimiento, deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y demás normativa de aplicación, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

Artículo 50. Autorización de inicio de obras.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

1. En el caso de no haberse presentado conjuntamente el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, con carácter previo al inicio de las obras y dentro del plazo concedido por la licencia urbanística para el mismo, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del Proyecto de Ejecución en formato papel y en soporte informático (CD/DVD en formato PDF del Proyecto), redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso.

Con el Proyecto de Ejecución se acompañarán la declaración de concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras (cumplimiento del Decreto 326/2003, sobre la Contaminación Acústica en Andalucía, etc.).

b) Cuando se dieran los supuestos exigidos se presentará un Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral o de un Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

c) 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 Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

d) Proyecto redactado por técnico competente de acceso a infraestructuras comunes de servicios de telecomunicaciones en el interior de edificios, cuando proceda.

e) Justificantes de haber depositado 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.

f) 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.

g) Autorización de ocupación de vía pública, caso de necesitarse la colocación de contenedores, andamios o cualquier otro elemento análogo.

2. La presentación del Proyecto de Ejecución debidamente visado junto con el resto de documentación requerida, habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el Proyecto Básico y el de Ejecución. En caso de discordancia entre el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, se exigirán informes jurídico y técnico sobre el alcance de la misma, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia, en su caso.

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



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

En caso de que el Colegio Profesional correspondiente haya visado la declaración de concordancia entre el Proyecto Básico y el de Ejecución será responsable en caso de existir discrepancias entre ellos no puestas de manifiesto ante el Ayuntamiento, en los términos previstos en los artículos 14.3 letra e) y 63.1 a) del RDU.

En el caso de que la declaración de concordancia venga suscrita por técnico competente será responsable el mismo en caso de existir discrepancias no puestas de manifiesto ante el Ayuntamiento, en los términos previstos el artículo 63.1 a) del RDU.

4. En caso de su concesión, la autorización de inicio de obras o copia auténtica de la misma 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.

5. En caso de alteraciones que 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, será necesario tramitar procedimiento de modificación o reformado de licencia.

SECCIÓN 3ª. LICENCIAS DE OBRA MENOR

Artículo 51. Licencias de obra menor.

1. Se entiende por obra menor aquella de construcción o demolición de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no suponga alteración de la estructura de la edificación, del volumen y/ ocupación, del uso, de las instalaciones de uso común o del número de viviendas o locales y demás previstas en la Sección 2ª del presente Capítulo.

Asimismo requerirán autorización previa por parte de la Consejería de Cultura cuando dichas obras afecten a un Bien Inmueble Incoado o declarado B.I.C. o inscrito en el Catálogo General de Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía, o en los casos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Linares.

2. En cualquier caso, deberá quedar asegurada la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentren incluidas las dependencias objeto de reforma.

4. Cuando las obras solicitadas afecten a inmuebles catalogados, sólo se podrá autorizar las obras descritas en su ficha de catalogo, sin perjuicio de lo dispuesto en otra normativa sectorial de aplicación y previa presentación de la documentación requerida.

5. El procedimiento de otorgamiento de licencia será el previsto con carácter general por la presente Ordenanza y normativa de aplicación, con las especificaciones recogidas en la misma.

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, el inicio y finalización de las obras.

6. No podrán iniciarse las obras sin la previa autorización de ocupación de vía pública, caso de necesitarse, para la colocación de contenedores, andamios o cualquier otro elemento análogo.

SUBSECCIÓN 1ª. OBRAS MENORES SUJETAS A PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Artículo 52. Obras menores sujetas a procedimiento ordinario.

1. Obras menores clase 1

- a) Obras menores en inmuebles catalogados.
- b) Reparación parcial de cubiertas (plana o inclinada) de inmuebles de más de tres plantas de altura sin afectar a elementos estructurales.
- c) Reparación de cubiertas interviniendo parcialmente en la misma con la sustitución de algún madero o tramo de tablero que no suponga afección estructural, siempre que la superficie afectada sea inferior a 25 m².
- d) Reparación de fachada, o medianeras en inmueble de más de tres plantas de altura, con picado de paramentos, restauración de balcones y análogos, siempre que no suponga afección estructural.
- e) Reparación, sustitución o nueva colocación de canales y bajantes de aguas pluviales en inmuebles de más de tres plantas de altura, que deberán ir embutidos en fachada a nivel de planta baja.
- f) Sustitución parcial o completa de impermeabilización y solería de patios de manzana, patios interiores.
- g) Sustitución completa de instalaciones generales del inmueble.
- h) Pequeñas reparaciones o reforma de zonas comunes interiores de un inmueble de más de tres plantas de altura (portal, escaleras, rellanos,...), siempre que no suponga afección estructural.
- i) Colocación de pérgolas decorativas en patios y terrazas, excepto en zonas de retranqueos y en situaciones por encima de la altura máxima permitida.
- j) Nuevos cerramientos exteriores de espacios de urbanizaciones o modificación de los existentes.
- k) Apertura o ampliación de hueco de puerta o ventana existente en cerramiento.
- l) Apertura de huecos para cochera sin perjuicio de la tramitación del correspondiente cambio de uso, cuando proceda, y cumplimiento de normas urbanísticas.
- m) Sustitución de ascensor sin afectar a elementos estructurales.
- n) Reforma interior de las viviendas con modificación de distribución.
- o) Reforma y/o acondicionamiento de locales o usos distintos de vivienda, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- p) Reforma de fachada de locales o usos distintos de vivienda.

- q) Instalación de nuevos equipos de climatización en locales o usos distintos de vivienda, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- r) Apertura de zanjas y catas.
- s) Instalación de conductos de chimeneas para instalaciones no vinculadas a actividades en inmuebles de más de tres plantas de altura.
- t) Instalación de grúa-torre.
- u) Instalación interior receptora de la conexión de gas.
- v) Andamios en vía pública de más de diez metros de altura o más de 80 m² de superficie, en esquina o con elementos horizontales que salven vuelos y distancias superiores entre apoyos de más de ocho metros.
- y) Cualquier otra análoga no relacionada en esta tipología.

2. Obras menores clase 2

- a) Reparación parcial de cubierta (plana o inclinada) en inmuebles de hasta tres plantas de altura, sin afectar a elementos estructurales.
- b) Reparación de fachada o medianeras con picado de paramentos, restauración de balcones de la misma, en inmuebles de hasta tres plantas de altura.
- c) Reparación, sustitución o nueva colocación de canales y bajantes de aguas pluviales en inmueble de hasta tres plantas de altura, que deberán ir embutidos en fachada a nivel de planta baja.
- d) Reparación de instalaciones generales del inmueble.
- e) Reparación o reforma de zonas comunes de un inmueble de hasta tres plantas de altura (portal, escaleras, rellanos, etc.), siempre que no suponga afección estructural.
- f) Tala de árboles y plantación de masas arbórea.
- g) Sustitución de puertas de ascensores.
- h) Ejecución de vado de acceso de vehículos.
- i) Pavimentación de garajes.
- j) Colocación de toldos en locales.
- k) Canalización de cableado de instalaciones en fachada mediante canaletas y molduras según instrucciones de compañía suministradora.

l) Instalación conductos de chimeneas para instalaciones no vinculadas a actividades en inmuebles de hasta tres plantas de altura.

m) Acondicionamiento de espacios libres de dominio privado (ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, mejora de condiciones de accesibilidad, etc.), siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni se altere la rasante natural del terreno, siempre que no suponga afección estructural.

n) Reparación de cerramientos exteriores de espacios de urbanizaciones o modificación de los existentes.

o) Instalación de nuevos equipos de climatización en viviendas, siempre que no afecten a elementos estructurales.

p) Vallado de terrenos en suelo urbanizable y no urbanizable y vallado de solares en suelo urbano.

q) Andamios en vía pública de entre seis y diez metros de altura, menores de 80 m² de superficie o con elementos horizontales que salven vuelos y distancias entre apoyos de menos de ocho metros.

r) Cualquier otra no relacionada en esta tipología de características análogas.

Artículo 53. Documentación necesaria para la obtención de licencia de obra menor por procedimiento ordinario.

A. Documentación básica.

1. El interesado presentará solicitud de licencia en modelo normalizado e irá acompañada de la documentación básica requerida a cada tipo de licencia de obra menor.

La solicitud irá acompañada y/o concretará, además de la anterior, los siguientes extremos:

a. Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal correspondiente, de conformidad con las ordenanzas fiscales municipales.

b. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.

c. Cuando las obras afecten a zonas comunes del inmueble, se deberá aportar acuerdo de la comunidad de propietarios.

d. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial) y, en su caso, concesiones administrativas.

e. Presupuesto por capítulos de las obras a ejecutar, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma a precios actuales de mercado, o presupuesto de ejecución material, en su caso.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

f. Compromiso de no afección a elementos estructurales o que supongan alteración de la configuración arquitectónica del edificio.

g. Otras determinaciones que pudieran contemplarse en el cuestionario técnico que en cada momento elabore el Ayuntamiento.

2. Dependiendo de la entidad y alcance de las obras solicitadas, y a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, se requerirá fianza para:

- a. Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas
- b. Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos
- c. Garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.

3. En función del tipo de obra menor solicitada, la documentación a aportar será la siguiente:

B. Documentación complementaria a presentar en obras menores clase 1.

1. Proyecto Técnico o Informe Técnico de obra menor, suscrito por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial, de conformidad con la normativa estatal o autonómica de aplicación o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en los casos en que se valore por los Servicios Técnicos Municipales, con inclusión mínima de la siguiente documentación:

- a) Memoria técnica descriptiva de los trabajos a realizar.
- b) Justificación de cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que le sean de aplicación.
- c) Presupuesto de ejecución material de las mismas.
- d) Pliego de condiciones.
- e) Estudio Básico de Seguridad y Salud
- f) Estudio de gestión de residuos en los casos previstos legalmente
- g) Documentación gráfica mínima a presentar:
 - Planos de plantas, secciones y alzados, afectadas por las obras solicitadas (estado actual y reformado), de las obras.
 - Plano de situación del inmueble.
 - Fotografías del conjunto del inmueble.
 - Fotografías de las zonas de actuación.

2. Para las grúas-torre se presentará la siguiente documentación:

a. Proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por su colegio profesional, conforme al anexo II del MIE-AEM-2.

b. Póliza de seguro de responsabilidad civil de la obra, que ampare la instalación propuesta y último recibo que acredite su vigencia

c. Si se prevé la reubicación de la grúa dentro de la misma obra, en el plazo de planta se especificarán las distintas ubicaciones y el orden previsto de colocación.

d. Reubicación de grúas torre dentro de la misma obra si no venía prevista en el proyecto original:

- . Copia de la licencia de obras concedida para la grúa.
- . Plano de planta con la nueva ubicación

e. Grúas autodesplegables tipo monobloc cuyo momento nominal esté comprendido entre 15 kN.m y 170 kN.m:

- . Si la grúa se encuentra incluida en el caso anterior:
 - Plano de planta donde se prevea realizar la instalación y barrido de la grúa.

Plano de alzado expresando la grúa y los obstáculos a salvar o, en su defecto, justificación de la no afección a colindantes.

Presupuesto de la instalación.

- . Si la grúa no se encuentra incluida en el caso anterior, la misma documentación que para las grúas torre.

En todo caso, las grúas deberán ser instaladas dentro del ámbito de la obra, no autorizándose su instalación en la vía pública, salvo circunstancias especiales que así lo aconsejen y sea justificado previamente, que deberá contar con informes favorables de la unidad técnica de arquitectura y urbanismo y de la Policía Local.

La licencia concedida autoriza únicamente su ubicación, debiendo tramitar ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma la autorización para su puesta en servicio, que deberá constar en obra junto con la copia de la licencia y estar a disposición del servicio de inspección municipal.

3. Andamios en vía pública de más de diez metros de altura o de 80 m² de superficie y en esquina y vuelos mayores de ocho metros.

Se incluirá:

Plan de montaje, utilización y desmontaje del conjunto, correspondiente al modelo de andamio que se vaya a utilizar, en el que se incluirán al menos los siguientes apartados:



ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

- Memoria (antecedentes, objeto, legislación de aplicación, y motivo para el que se pretende instalar).
- Descripción de la andamiada (fabricante, marca, modelo, certificaciones y homologaciones, anclajes, etc.).
- Si el edificio se encuentra en uso, previsión de accesos protegidos a portales y locales.
- Procedimiento operativo para su montaje y posterior desmontaje.
- Configuraciones tipo del andamio a utilizar.
- Itinerario peatonal protegido.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Planos de situación, planta, alzado y sección acotados donde se exprese (si le es de aplicación):
 - Anchura de los acerados
 - Anchura de la calzada, diferenciando las áreas destinadas a estacionamiento de las de circulación de vehículos. Sentido de la circulación.
 - Disposición de zonas ajardinadas, parterres, elementos ornamentales, etc.
 - Elementos de instalaciones, señalización o mobiliario urbano afectados (farolas, semáforos, señalización vertical de tráfico o direccional, vados permanentes, pasos de peatones...).
- Instrucción técnica de montaje y desmontaje de los modelos de andamios a utilizar.
- Presupuesto.
- Plazo durante el que permanecerá la instalación.
- Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil que ampare las instalaciones realizadas y copia del recibo que acredite su vigencia

Todo ello suscrito por "persona con formación universitaria que lo habilite para la realización de estas actividades", y con su correspondiente visado del colegio profesional.

C. Documentación a presentar en obras menores clase 2

1. Memoria descriptiva de las obras suscrita por el interesado y presupuesto de las mismas suscrito por la empresa con la que se contrate su ejecución o declaración jurada del promotor, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

2. Documentación gráfica mínima a presentar:

- a. Fotografías del conjunto del inmueble.
- b. Fotografías de las zonas de actuación
- c. Plano de situación del inmueble.

3. Planos de planta de las zonas afectadas por las obras (estado actual y reformado), en caso de que sean necesarios para la descripción de la obra, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.



ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

4. Compromiso de que los trabajos se realizarán previa adopción de todas las medidas de seguridad necesarias, al objeto de evitar daños personales o materiales, de conformidad con la normativa reguladora de prevención de riesgos laborales.

5. Andamios de entre seis y diez metros de altura o con elementos horizontales que salven vuelos y distancias entre apoyos inferiores a ocho metros, siempre que la superficie total no sea superior a 80 m².

El Plan de montaje, utilización y desmontaje podrá ser sustituido por las instrucciones específicas del fabricante, proveedor o suministrador, sobre el montaje, la utilización y el desmontaje de los equipos, salvo que estas operaciones se realicen de forma o en condiciones o circunstancias no previstas en dichas instrucciones o el andamio sea de esquina. Se aportará:

- Acreditación del marcado “CE” del modelo a utilizar.
- Instrucciones específicas del fabricante, proveedor o suministrador sobre el montaje, la utilización y el desmontaje de los equipos.
- Memoria descriptiva:
 - Motivo por el que se instalará el andamio.
 - Plazo.
 - Descripción del andamio (tipo de andamio, dimensiones, marca, modelo, anclajes utilizados y cuanta información pueda ser de interés para la correcta definición de la instalación).
- Planos de situación, planta, alzado y sección acotados donde se exprese (si le es de aplicación).
 - Anchura de los acerados
 - Anchura de la calzada, diferenciando las áreas destinadas a estacionamiento de las de circulación de vehículos. Sentido de la circulación.
 - Disposición de zonas ajardinadas, parterres, elementos ornamentales, etc.
 - Elementos de instalaciones, señalización o mobiliario urbano afectados (farolas, semáforos, señalización vertical de tráfico o direccional, vados permanentes, pasos de peatones...).
- Si el edificio se encuentra en uso, previsión de accesos protegidos a portales y locales.
- Itinerario peatonal protegido.
- Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil que ampare las instalaciones realizadas y copia del recibo que acredite su vigencia

SUBSECCIÓN 2ª. OBRAS MENORES SUJETAS A PROCEDIMIENTO COMUNICADO.

Artículo 55. Obras menores sujetas a procedimiento comunicado.

Serán objeto de actuación comunicada aquellas obras o instalaciones que, en atención a su escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico, únicamente deban ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de la constancia fehaciente de su realización y posible control posterior, y para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.



**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

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

1. Obras interiores de escasa entidad en viviendas y zonas comunes de uso residencial para reposición o colocación de revestimientos (reparación de humedades, alicatados, enfoscados, enlucidos, solados, falsos techos, y análogos).
2. Pequeña modificación de tabiquerías en uso residencial para adaptación o ampliación de habitaciones que no incluyan un cambio de uso con respecto al existente.
3. Pequeñas intervenciones en tejados, consistiendo en la recolocación o sustitución de algunas tejas sin afectar la formación de pendiente.
4. Pequeñas intervenciones en cubiertas, consistentes en trabajos de repaso de impermeabilización de azoteas, cubiertas o cerramientos de escasa envergadura.
5. Trabajos de impermeabilización y solado de escasa envergadura de patios de manzana, patios interiores o balcones.
6. Colocación de puertas, ventanas y rejas en huecos existentes en uso residencial. En todo caso, si se pretenden realizar actuaciones de sustitución de carpintería exterior deberá acompañarse autorización de la Comunidad de Propietarios para llevarla a efecto y siempre de acuerdo con lo indicado en las normas urbanísticas del P.G.O.U. y siempre que no suponga alteración de la configuración arquitectónica del inmueble.
7. Sustitución o colocación de aplacados a nivel de planta baja o zócalos en viviendas, siempre de acuerdo a lo indicado en las normas urbanísticas del P.G.O.U., teniendo en cuenta lo dispuesto en las mismas para conjuntos residenciales homogéneos y zona de casco antiguo.
8. Reparación o adaptación de aseos, baños y cocinas en viviendas.
9. Reparación y adaptación de instalaciones interiores de vivienda, siempre que por el uso de la misma no sea necesario la aportación de proyecto técnico y se realice por personal autorizado y conforme a las exigencias de la empresa suministradora.
10. Traslado a fachada de contadores de suministros, conforme a las instrucciones de las compañías suministradoras.
11. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con una superficie no superior a 500 m² siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública y no se altere el nivel natural del terreno.
12. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado para estudio geotécnico u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
13. Andamios en vía pública constituidos con elementos prefabricados homologados de altura menor de seis metros, medida desde el nivel inferior de apoyo hasta la coronación de la andamiada.
14. Reparación de pavimentos de garajes.

15. Cualquier otra no relacionada en esta tipología de características análogas.

Artículo 56. Requisitos.

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

1. El Presupuesto de Ejecución Material de las obras podrá ser revisado por los Servicios Técnicos Municipales.

2. No precisen la colocación de andamios o la realización de trabajos temporales en altura o vehículos grúa, de más de una planta.

3. Que se realicen dentro de Suelo Urbano Consolidado, no afecten a edificios incluidos en el catálogo de protección del PGOU de Linares.

4. No afecten, modifiquen o incidan en elementos estructurales o en la fachada del edificio ni aumenten el volumen edificatorio

5. En cambios de carpintería, que no se reduzcan sus dimensiones, ó afecten a recorridos de evacuación, ni modifiquen las características de cerramientos diseñados conforme al Código Técnico de la Edificación

6. No se requiera acreditar el cumplimiento de determinaciones de la normativa en vigor de obligado cumplimiento, ni modifiquen las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

7. Obras de Reforma, Restauración, Rehabilitación o Mantenimiento de las edificaciones existentes que no supongan aumentos de volúmenes o superficies construidas.

8. Que no se trate de obras de nueva planta o demolición completa de edificación.

9. Que no se comprometa, directa o indirectamente, la seguridad de las personas o bienes, pudiéndose en tal caso exigir por este Ayuntamiento Certificado suscrito por Técnico Competente y Visado por su Colegio Profesional en que se garantice la correcta ejecución de la Obra o instalaciones y la adecuación al uso previsto según normativa vigente.

10. Que la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida, localizada su situación (según datos catastrales, que habrán de ser actualizados previo a la solicitud y resolución de la actuación) y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que se acompañe. Para el caso en que haya de realizarse alta o modificación catastral podrá justificarse con la entrega de copia de la solicitud ante la Administración correspondiente.

11. No impliquen la modificación de uso de vivienda, de las condiciones de habitabilidad o se modifique el número de unidades de viviendas.

12. No se trate de edificaciones fuera de ordenación, o de edificios incluidos en el catálogo de protección del PGOU

13. Las obras pretendidas no tendrán como fin el establecimiento o modificación de uso o actividad sometida a licencia de Apertura, de Actividad o Declaración Responsable.

Artículo 57. Tramitación de las licencias de obra menor comunicadas.

La tramitación de las licencias de obra menor comunicadas, deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado, acompañado de la documentación para cada actuación concreta.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación de que se trate, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.

3. Analizada la documentación por los Servicios Técnicos Municipales en el momento de presentación de la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizará de alguna de las siguientes formas:

a) En los casos que no se aportara la totalidad de la documentación general y específica para cada actuación concreta, se le requerirá para la subsanación de los defectos apreciados en el plazo de diez días hábiles, conforme con lo dispuesto en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común. En dicho caso el interesado deberá de abstenerse del comenzar los actuaciones comunicadas.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento o no cumple los requisitos exigidos o no se ajuste a la normativa urbanística vigente, se notificará al solicitante de que se abstenga de ejecutar su actuación, procediendo a continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de otorgamiento de licencias regulado en esta Ordenanza.

c) Cuando la actuación comunicada se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta Ordenanza, queda facultado el interesado para el inicio de las obras solicitadas desde el día siguiente a la fecha de la comunicación o desde la fecha manifestada de inicio, para cuya validez no se podrá postergar más allá de tres meses.

4. No obstante, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o autorizaciones tramitadas por este procedimiento que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la comunicación no fuera posible la notificación de la no conformidad a que se refiere el apartado c) del párrafo anterior.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**
**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

6. Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas anteriormente.

7. El procedimiento de actuaciones comunicadas no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a la intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita, previa comunicación de las actuaciones que se pretendan realizar.

8. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo o civil establecidas en la normativa vigente, que sea de aplicación.

9. Esta toma de conocimiento se realizará sin perjuicio de la facultad de inspección ordinaria y control posterior de dichos actos urbanísticos.

Artículo 58. Condiciones generales y efectos.

1. Producirá 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. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2. Únicamente se podrán ejecutar las actuaciones descritas en la comunicación previa.

Si se realizan otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

3. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación, facilitando el acceso al emplazamiento de las actuaciones comunicadas al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

4. Las actuaciones comunicadas deberán realizarse en el plazo de dos meses desde la fecha de la comunicación, transcurrido este plazo se entiende caducada la licencia, salvo que el interesado, antes del vencimiento del plazo, solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las actuaciones.

5. La prórroga para la ejecución de las actuaciones podrá alcanzar hasta un máximo de dos meses de plazo.

6. En ningún caso pueden realizarse actuaciones en contra de la ordenación urbanística ni de la legalidad vigente.

7. Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actuación que se comunique.

8. 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.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

9. La comunicación y obtención de la licencia será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas conforme a la legislación vigente.

10. Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

11. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las actuaciones, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.

12. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las actuaciones se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

13. No podrán iniciarse las obras sin la previa autorización de ocupación de vía pública, caso de necesitarse, para la colocación de contenedores, andamios, o cualquier otro elemento análogo.

CAPITULO III. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Artículo 59. Definición y tipología.

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas a efectos de esta Ordenanza, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en un proyecto de urbanización o en una obra de edificación, que se acometan con independencia de los proyectos en que éstas se contengan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

B) Actuaciones estables, cuando su instalación haya de tener carácter permanente, duración indeterminada, o prolongada en un tiempo determinado de escasa entidad.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo y no limitativo, las actuaciones siguientes:

- Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, no vinculados a la urbanización ni edificación.

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

- La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante.

- La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- La colocación de carteles, paneles, anuncios, vallas de propaganda y análogos visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados, que se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de la Publicidad Exterior.
- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía, de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares, y normativa estatal y/o autonómica reguladora de tales instalaciones.
- Instalación de captadores solares de autoconsumo para el inmueble receptor.

Artículo 60. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. Solicitud en modelo normalizado.

2. Proyecto Técnico que incluya Proyecto Básico y de Ejecución, en los supuestos en que se precise, suscrito por profesional competente y visado, este último, por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con la normativa estatal o autonómica de aplicación o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso, con tantos ejemplares como organismos hayan de informar la solicitud, conteniendo como mínimo:

Documentación gráfica y texto en el que se definan con total detalle y claridad el contenido de las actuaciones para las que se solicita licencia, tales como:

- Memoria descriptiva, justificativa y de legalidad.
- Plano de emplazamiento.
- Croquis suficiente de las instalaciones.
- Cálculos y planos estructurales, en su caso.
- Presupuesto.

3. En el supuesto de que como consecuencia de estas actuaciones se generen residuos de construcción o demolición, acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en la ordenanza municipal correspondiente y Estudio de Gestión de Residuos.

4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial) y, en su caso, concesiones administrativas.

5. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.

6. Para la obtención de la licencia de otras actuaciones urbanísticas el interesado, a lo largo del procedimiento, deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y demás normas de aplicación, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

7. La colocación de carteles, paneles, anuncios, vallas de propaganda y análogos visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de la Publicidad Exterior.

CAPITULO IV. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 61. 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 naturales.

Artículo 62. 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 63. 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 LOUA, 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 LOUA.

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 LOUA

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

Artículo 64. Utilización de terrenos 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 aplicable

4. En el supuesto de actividades sujetas a licencia urbanística afectadas por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establezcan 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.

5. El Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe facultativo al órgano competente autonómico rector del espacio natural protegido. Este 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 65. 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 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 del Proyecto de Actuación o Plan Especial para implantaciones 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 V. LICENCIAS DE OCUPACION O UTILIZACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

Artículo 66. Objeto de la Licencia y supuestos en que procede.

1. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2. Están sujetas a licencia de ocupación o utilización con carácter general:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los mismos o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquéllos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

La licencia de utilización, en el caso de edificaciones e instalaciones obligadas a solicitar y obtener licencia de apertura o a presentar declaración responsable que autoricen el inicio de la actividad, se otorgará con independencia de la obtención de estas últimas y con carácter previo.

Excepcionalmente y en casos debidamente justificados, podrá otorgarse licencia de ocupación o utilización, con carácter previo e independiente a la devolución por parte del Ayuntamiento del aval prestado en garantía de la reposición de pavimentos, redes de instalación municipal y otras infraestructuras dañadas, siempre que la cuantía de éste sea suficiente para cubrir los daños producidos, salvo que éste se amplíe.

3. Están sujetos a licencia de ocupación o utilización asimismo, la primera y ulteriores ocupaciones o usos de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

Aquellos erigidos ilícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo, o los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado, en cuyo caso estará sometido a declaración de asimilación a fuera de ordenación .

4. Las licencias reguladas en esta ordenanza serán denegadas en los siguientes casos:

a. En el supuesto 3 anterior cuando no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística, y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b. Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca de suelo clasificado como no urbanizable y haya actos reveladores de una posible parcelación urbanística según lo establecido en el art. 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.

d. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuya implantación requiera alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente etc.) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.

5. En aquellos usos sujetos a licencia de actividad, o comunicación previa de actividad, o declaración responsable, la licencia de utilización se entenderá como de carácter previo a aquella.

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 6.a) y que se constituya garantía si así se considerase, a cuyo efecto deberá solicitarse previamente licencia de legalización y sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

Artículo 67. Finalidad de las licencias de ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación y de utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:

a. Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida.

b. Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.

c. Verificar que el edificio puede destinarse a un uso concreto.

2. En los supuestos comprendidos en el apartado 3 del artículo anterior de la presente ordenanza las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado anterior y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación del edificio, construcción, establecimiento o instalación.

3. En los supuestos comprendidos en el apartado 5 del artículo anterior de la presente Ordenanza (usos sujetos a licencia de actividad o comunicación previa), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra a) y b) del apartado 1 del presente artículo y se pronunciará expresamente sobre la necesidad de obtención de licencia de actividad o puesta en funcionamiento para el ejercicio de la actividad, o realizar en su caso la comunicación previa al inicio de la misma.

4. En aquellos supuestos que se solicite licencia de ocupación o de utilización según su caso, para inmuebles urbanos, con una antigüedad superior a 10 años, que hayan venido estando ya ocupados o destinados al mismo uso para el que se solicita la licencia, con el objetivo del alta o cambio de titularidad de

suministros, las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado 1 del presente artículo.

Artículo 68. Documentación necesaria para la obtención de licencia de ocupación o utilización.

1. Con carácter general

a) Solicitud en modelo normalizado.

b) Certificado final de obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, de conformidad con la normativa estatal o autonómica de aplicación o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso.

c) Proyecto final de obras con el alcance y contenido del proyecto de ejecución, en el caso de que se hayan producido modificaciones.

d) Certificado de la Administración competente en materia de telecomunicaciones o boletín de instalador cuando se trate de edificios con un número inferior o igual a veinte viviendas.

e) Certificado, en su caso, de la dirección facultativa, acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en la normativa técnica reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

f) Ficha técnica descriptiva de la instalación del ascensor (R.A.E.) registrada por la Consejería competente de la Junta de Andalucía y demás elementos previstos e instalados para tal fin en las obras concluidas.

g) Certificado de técnico competente que recoja el cumplimiento de las medidas correctoras y condiciones establecidas en licencia de obras, en su caso.

h) Documento acreditativo del ingreso de las tasas municipales, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.

- i) Contrato de mantenimiento de la instalación solar térmica, en su caso.
- j) Ensayo acústico, relativo al cumplimiento de la normativa sobre calidad y prevención establecida en la legislación sobre Protección contra la contaminación acústica vigente.
- k) Certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 05 de junio, sobre medidas de seguridad de parques infantiles, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura con zona recreativa infantil o declaración responsable
- l) Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de línea de abastecimiento de agua de protección contra incendios, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura o declaración responsable.
- m) Documentación acreditativa de haber registrado las distintas instalaciones existentes en las edificaciones objeto de licencia en el órgano competente de la Junta de Andalucía, cuando así lo requiera la normativa que lo regula.
- n) Documentación en la que se recoja el cumplimiento de las medidas correctoras y condiciones establecidas en la licencia de obras, sujetas a normativa ambiental.
- ñ) Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de la declaración catastral por nueva construcción (modelo 902N o el que en el futuro le sustituyera).
- o) Justificación de haber realizado el depósito de las documentaciones de seguimiento y control de la obra en el Colegio Profesional correspondiente.
- p) Justificación de haber incorporado a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras en su caso.
- q). Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradoras de los distintos servicios acreditando su correcta ejecución.
- r) Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso.
- s) Fotocopia de la solicitud de vado permanente cuando el edificio cuente con garaje, sea o no colectivo.
- t) si se trata de viviendas sujetas a protección deberá acompañar la calificación definitiva otorgada por el órgano competente.
- u) Documento expedido por las distintas compañías suministradoras sobre aceptación de las obras de conexión con las diferentes redes de abastecimiento y, en su caso, para centros de transformación, Convenio de cesión de los derechos sobre el mismo a la compañía suministradora.



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DPTO. URBANISMO
SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES**

2. En los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 66 de la presente Ordenanza, los documentos que se acompañarán a la solicitud serán los siguientes:

a. Certificado emitido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:

a.1. La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez y se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.

a.2. Antigüedad, de la construcción, edificación o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación.

a.3. En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable, el certificado técnico tendrá que incluir la documentación referente a la finca en la que se ubica aquellas, referente a la antigüedad de la parcela y, en su caso, divisiones de la misma.

a.4 El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.

a.5 En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).

a.6. En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones edificaciones e instalaciones existentes en la finca indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal

a.7. El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar de acuerdo con un baremo de precios oficial, salvo que se justifique el valor real de dicho presupuesto mediante facturas o cualquier otro documento que legalmente justifique el presupuesto real de la obra actualizado al día de la fecha de la resolución de la licencia.

b. Declaración suscrita por el propietario en el que se haga constar los siguientes aspectos:

b.1. Que sobre la construcción o edificación que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o judicial sobre dicha materia

b.2. Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1 b. Y 2 del art. 66 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c. Cuando el inmueble objeto de la licencia esté en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple, a efectos de declaración en situación de asimilación a fuera de ordenación, en su caso.

d. Documentación catastral actualizada o justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la edificación con toda la documentación exigida.

3. En los supuestos previstos para inmueble ya ocupados o utilizados, para alta de suministros, los documentos que se acompañaran a la solicitud son los comprendidos en la letra b), c), en su caso, y d) del apartado anterior.

Artículo 69. Expediente de infracción urbanística.

No podrá otorgarse licencia de ocupación/utilización cuando se haya iniciado por este Ayuntamiento expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

Artículo 70. Compañías suministradoras de servicios.

A los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA, será documentación suficiente para que las compañías suministradoras de servicios puedan realizar las correspondientes contrataciones, la resolución administrativa de otorgamiento de licencia de ocupación/utilización.

Artículo 71. Responsabilidad de solicitantes, constructores y técnicos.

La licencia de ocupación/utilización 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.

CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 72. Obras y usos provisionales

Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en la LOUA y en el RDU. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.

A efectos de garantizar la ausencia de costes para el Municipio en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o la erradicación del uso cuando lo acordare la Administración Municipal, se podrá exigir a los interesados que, con carácter previo a la

autorización de los mismos, presenten aval por la cuantía que resulte de la valoración del coste de dicha demolición o erradicación efectuada por los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de la exigencia a los mismos del mayor coste que pudiera resultar cuando las mismas se realicen efectivamente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

PRIMERA.- Las disposiciones particulares en relación con las obras a desarrollar en la vía pública se regularán por la Ordenanza específica correspondiente y/o por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares.

SEGUNDA.- Instalaciones de equipos de calefacción y acondicionamiento de aire.

Con respecto a éstos habrán de tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

1. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a la transmisión de ruidos y vibraciones que le sea de aplicación, así como las determinaciones aplicables por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. En todos los Proyectos de Edificios de viviendas de nueva construcción que incluyan instalaciones propias de aire acondicionado, ya sean centralizadas, o bien individuales, y soliciten la Licencia Urbanística, se incluirá un estudio sobre la ubicación de los aparatos y sobre la afección sonora que puedan provocar en los receptores afectados usuarios y no usuarios de estas instalaciones.

En los casos de instalaciones generales centralizadas sólo se concederá la Licencia Urbanística cuando se proyecte la ubicación de estas instalaciones en recintos o espacios calculados acústicamente (castilletes de azoteas, salas de máquinas, etc.).

En los casos de instalaciones independientes o individuales no se concederá la Licencia Urbanística cuando se proyecten en los patios de luces interiores a los que den dormitorios o en las fachadas exteriores del edificio si no se adecuan a las normas de la presente Ordenanza.

3. En los Proyectos de los edificios mencionados en el punto anterior que no incluyan instalaciones propias de aire acondicionado deberán, no obstante, prever la ubicación de las máquinas de aire acondicionado de modo que se adecuen a lo especificado en la presente Ordenanza. Lo establecido en el presente artículo será también de aplicación a edificios para usos comerciales, de oficinas y docentes.

4. Se prohíbe la instalación de equipos de refrigeración y acondicionamiento de aire en los patios de luces interiores a los que den dormitorios.

Preferentemente se instalarán en los castilletes de las azoteas, cuando su peso lo permita, o en recintos acústicamente aislados.

Las rejillas de toma y salida de aire se vincularán siempre a la fachada del espacio libre exterior de mayores dimensiones.

5. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas, cuando:

a) Se aisle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

b) Si el aparato tiene una potencia inferior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de 2 metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 5 metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de 3 metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.

c) Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de 2,50 metros y no producirá goteos u otras molestias sobre dicho espacio.

d) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. En locales comerciales situados en planta baja los equipos de refrigeración y acondicionamiento de aire deberán quedar embudidos en el paramento de fachada, sin sobresalir de la línea de fachada, y conectados al exterior a través de una rejilla de expulsión de aire.

En ambos casos, excepcionalmente, cuando las condiciones arquitectónicas del edificio imposibiliten el total cumplimiento de las prescripciones de esta Ordenanza, podrá otorgarse licencia, siempre que quede debidamente justificada en el proyecto tal imposibilidad, mediante la aportación de certificación suscrita por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial.

e) Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble. Así mismo, los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

f) Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección del patrimonio inmueble.

TERCERA.- Unidad de Rehabilitación de vivienda y sostenibilidad urbana.

A instancia de los Servicios Sociales Municipales, para aquellas intervenciones que se encuentren en el ámbito de actuación territorial del Proyecto Iniciativa Urbana 2007-2013 y otros casos de emergencia social, previamente valorados, se podrá acordar, previo dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, la redacción de documentación técnica y/o supervisión de obras de rehabilitación de primera necesidad por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

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 LOUA, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA



**AYUNTAMIENTO
de LINARES**

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

DPTO. URBANISMO

SECCIÓN LICENCIAS Y P. AMBIENTALES

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

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, y estará vigente hasta que se acuerde su modificación o derogación.