

**PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y COMUNICACIÓN
DE OBRAS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

TÍTULO I: DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

ARTÍCULO 2. Definición y Tipología

ARTÍCULO 3. Procedimiento General de Otorgamiento

ARTÍCULO 4. Ejecución de Obras de Edificación

ARTÍCULO 5. Publicidad

ARTÍCULO 6. Transmisión de la Licencia Urbanística

ARTÍCULO 7. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

ARTÍCULO 8. Plazos de Ejecución

ARTÍCULO 9. Caducidad

CAPÍTULO II: LICENCIAS DE OBRAS

ARTÍCULO 10. Tipos de Licencias de Obras

ARTÍCULO 11. Obras de Urbanización Sujetas a Licencia

ARTÍCULO 12. Licencias de Obras de Edificación

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 13. Licencia de Parcelación

ARTÍCULO 14. Límites a la Parcelación

CAPÍTULO IV. OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

ARTÍCULO 15. Licencia Parcial

ARTÍCULO 16. Licencia de Uso Provisional

CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 17. Infracciones y Sanciones

TÍTULO II: DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.

ARTÍCULO 18. Régimen de comunicación de obras.

ARTÍCULO 19. Publicidad.

ARTÍCULO 20. Procedimiento del régimen de comunicación de obras.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La licencia urbanística, regulada por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración Municipal. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por dicha Administración de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, aspectos como el cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, la adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente, la incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogo y la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Una clasificación tradicional de las licencias urbanísticas es la que distingue entre Licencias:

- De parcelación.
- De urbanización.
- De edificación, obras e instalaciones.
- De ocupación y de utilización.
- De otras actuaciones urbanísticas estables.
- De usos y obras provisionales.
- De demolición.

Por su parte, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDUA), estipula en su artículo 13.3 que “(...) los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida (...)”, y en su artículo 18: “(...) los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate”. Así pues, el propio Reglamento de Disciplina, determina que la tramitación de las licencias requiere posterior puntualización mediante Ordenanza Municipal, sobre todo en lo referido a la documentación a aportar.

Por otro lado, existen dos campos en la actividad de la construcción que gozan de particularidades propias y que requieren una agilización en su tratamiento. Uno es el del comercio minorista, que goza de una regulación específica en la Ordenanza Municipal reguladora de las Actividades Comerciales Minoristas y Prestación de Determinados Servicios. Esta Ordenanza nació con vocación de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 12/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (modificada por la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización), entre otras normas. El otro campo es el de las obras de escasa entidad (conocidas vulgarmente como obras menores). Si bien el primero de estos campos ya goza de una amplia y detallada regulación en la Ordenanza Municipal anteriormente citada, no ocurre así con las obras de escasa magnitud. Para dar respuesta a ello, se redacta la presente Ordenanza que regula el procedimiento de Licencia Urbanística y Régimen de Comunicación, estructurados en sendos Títulos.

TÍTULO I: DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

q. La construcción de obras de infraestructura.

Asimismo, en cuanto al otorgamiento de las licencias, deberá tomarse en consideración el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, según el cual al Alcalde corresponde el otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local, sin perjuicio de los acuerdos de delegación de competencias que el mismo pudiera efectuar.

2. Están exentos del deber de obtención de licencia urbanística los actos regulados en el Título II de esta Ordenanza, que se regirán por lo dispuesto en el mismo, así como las obras a las que se refiere los artículos 6 y 10 de la Ordenanza Municipal reguladora del Ejercicio de Actividades Comerciales Minoristas y Prestación de determinados Servicios, que quedan sujetas a lo establecido en dicha norma.

ARTÍCULO 2. Definición y Tipología

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

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

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

ARTÍCULO 3. Procedimiento General de Otorgamiento

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

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

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

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

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

c) La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

d) Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las

empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones en las que no sea preciso ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

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

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

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

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

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

3. Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. A estos efectos, en virtud del artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, es obligatorio obtener tal visado, únicamente, sobre los siguientes trabajos profesionales:

- a. Proyecto de ejecución de edificación.
- b. Certificado de final de obra de edificación.
- c. Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obra de edificación, de acuerdo con la normativa aplicable.

- d. Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.
- e. Proyecto de voladuras especiales.
- f. Proyectos técnicos de establecimiento, traslado y modificación sustancial de una fábrica de explosivos.
- g. Proyectos técnicos de instalación y modificación sustancial de depósitos comerciales y de consumo de materias explosivas.
- h. Proyectos de establecimiento de talleres de cartuchería y pirotécnica y de depósitos no integrados en ellos.
- i. Proyectos de aprovechamientos de recursos mineros de las Secciones C y D.

El proyecto se acompañará de los actos administrativos que autoricen la edificación o uso del suelo adoptados por la Administración urbanística correspondiente en los que se hagan constar las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas a la finca.

Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcionarial o laboral entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.

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

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

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

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

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

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

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

7. Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

A estos efectos téngase en cuenta que el artículo 11.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el vencimiento de dicho plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitimará al interesado para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Este artículo 11.4 dispone lo siguiente:

« Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

- 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 en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público».

ARTÍCULO 4. Ejecución de Obras de Edificación

Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de Torreperogil del Proyecto de ejecución debidamente visado cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la 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.

La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sustanciales, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales en los términos establecidos en el artículo. 25.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos).

La autorización de inicio de obras expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística.

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.

ARTÍCULO 5. Publicidad

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

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

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

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

ARTÍCULO 6. Transmisión de la Licencia Urbanística

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

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

ARTÍCULO 7. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

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

El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

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

En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 34.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

ARTÍCULO 8. Plazo de Ejecución

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

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

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

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

ARTÍCULO 9. Caducidad

Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin

necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

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

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

CAPÍTULO II. LICENCIAS DE OBRAS

ARTÍCULO 10. Tipos de Licencias de Obras

La licencia urbanística de obras puede ser:

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

ARTÍCULO 11. Obras de Urbanización Sujetas a Licencia

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

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

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

ARTÍCULO 12. Licencias de Obras de Edificación

Se elimina la distinción entre obras mayores y menores, que por otro lado, carecían de diferenciación específica en la normativa municipal anterior, distinguiéndose entre actuaciones sujetas a licencia urbanística y aquellas sujetas a régimen de comunicación de obras, bien por quedar sujetas a la Ordenanza Municipal reguladora de las Actividades Comerciales Minoristas y Prestación de determinados Servicios (comercio minorista), bien por ser de escasa entidad material y complejidad administrativa.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 13. Licencia de Parcelación

Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división 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.

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

ARTÍCULO 14. Límites a la Parcelación

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

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se 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 que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

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

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

CAPÍTULO IV. OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

ARTÍCULO 15. Licencia Parcial

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 16. Licencia de Uso Provisional

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

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

CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 17. Infracciones y Sanciones

Las infracciones urbanísticas y sanciones se regirán por lo dispuesto en el artículo 191 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 60 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 17 de diciembre.

TÍTULO II: DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.

ARTÍCULO 18. Régimen de comunicación de obras.

1. Están sujetas al régimen de comunicación aquellas obras, instalaciones y otras actuaciones que, sin estar sujetas a licencia, sí requieren un control técnico y jurídico por parte del Ayuntamiento de Torreperogil, con la finalidad de comprobar que se adecúan a la ordenación

territorial y urbanística vigente así como a los condicionantes impuestos por la legislación sectorial y normativa municipal aplicable.

2. Se incluyen dentro de éste régimen, las obras a las que aluden los artículos 6 y 10 de la Ordenanza Municipal reguladora del Ejercicio de Actividades Comerciales Minoristas y Prestación de determinados Servicios, que quedan sujetas a lo establecido en dicha norma.

3. Están sujetos también al de régimen de comunicación, y siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado siguiente, aquellas obras de conservación o mantenimiento consideradas de escasa entidad técnica y administrativa, que se incluyan en alguno de los siguientes tipos:

a) En el interior de la edificación: Instalaciones y obras de reforma, que no afecten a la estructura, ni a la distribución, ni al número de viviendas o locales, ni lleven aparejado un cambio de uso con respecto al existente, ni supongan aumento de volumetría ni de superficie construida.

b) En el exterior de la edificación: Obras en fachadas o cubiertas, que no afecten a la estructura ni a la formación de la pendiente, ni modifiquen sus características estéticas. A título no limitativo, se pueden enunciar las siguientes: impermeabilización y eliminación de humedades, reparación de cubiertas, cambio de carpintería, revestimientos y pintura, afianzamiento de cornisas y volados, reposición de canalones y bajantes, etc.

4. Para que una obra o instalación incluida en los tipos anteriores se entienda como de escasa entidad técnica y administrativa, y pueda acogerse por tanto al régimen de comunicación, deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. Presupuesto: inferior a 5.000 €
2. Tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado, a excepción de obras en dominio público, o Suelo No Urbanizable.
3. Protección del edificio: Obras que no afecten a inmuebles o elementos con algún grado de protección histórico-artística o medioambiental individualizada.
4. Alcance de las obras: Obras que únicamente afecten a elementos o características secundarios de la construcción, que no supongan la demolición de ningún cuerpo.
5. Situación jurídica del edificio: El edificio no se encuentre en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

5. Las obras acogidas al régimen de comunicación al Ayuntamiento de Torreperogil deberán presentarse en modelo o instancia normalizada de declaración responsable o comunicación previa. La instancia de comunicación de obras detallará las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo presupuesto por unidades de obra, uso de la edificación, y justificación del cumplimiento de la normativa municipal y sectorial aplicables. Incluirá en todo caso declaración responsable sobre el cumplimiento de esta Ordenanza, especificando:

- Que las obras cumplen las condiciones y se encuadran en alguno de los tipos para que pueda acogerse al Régimen de Comunicación de Obras.
- Que las obras no se realizarán en una edificación objeto de un expediente de protección de la legalidad urbanística que afecte a la finca registral objeto de la comunicación.
- Que la actividad cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para su desarrollo y dispone de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la licencia.

- Que las obras a realizar no afectan a bienes declarados de Interés Cultural, a sus entornos o a edificios con algún grado de protección.
- Que las obras a realizar no implican la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público.
- Que se trata de un uso permitido por la normativa urbanística.

Dicha instancia deberá ir acompañada de los siguientes datos:

- a) Identificación catastral del inmueble.
- b) Identificación registral y Escritura de propiedad para Suelo No Urbanizable.
- c) Justificante del pago de tasas, impuestos y fianzas exigibles, salvo que se hubiera solicitado su aplazamiento, fraccionamiento o compensación, lo que habrá de certificarse por el Servicio de Recaudación Municipal.

La documentación relacionada se entiende con carácter de mínimos, es decir, nada impide que por los Servicios Técnicos y Jurídicos se pueda solicitar cualquier otra documentación que se considere necesaria para verificar la legalidad de las obras.

ARTÍCULO 19. Publicidad.

Las obras sujetas a este Título, están igualmente sujetas al régimen de publicidad previsto en el artículo 5 de esta Ordenanza.

Artículo 20. Procedimiento del régimen de comunicación de obras.

1. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la instancia normalizada y documentación complementaria a la que se refiere el artículo 18 de esta Ordenanza.

2. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la actuación a la normativa urbanística, en los términos recogidos por los artículos 6 y 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Asimismo, informarán sobre si la actuación planteada, a la vista de la presente Ordenanza y de la legislación aplicable, se ajusta a las condiciones establecidas para poder acogerse al Régimen de Comunicación.

3. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, o si la instancia o la documentación aportada no reúnen los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera, deberá procederse a la suspensión inmediata de las obras, sin necesidad de previa resolución que así lo declare. Las obras no podrán reiniciarse, hasta tanto no se dé respuesta efectiva al requerimiento de subsanación.

4. Emitidos los informes y propuesta preceptivos, corresponde al Alcalde u órgano en que delegue resolver sobre el resultado del control administrativo, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. La resolución de control favorable contendrá el plazo máximo para la finalización de las obras, a contar desde la fecha en que la comunicación tenga entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Torreperogil.

6. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de 1 mes, que comenzará a contar desde la fecha en que la comunicación tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, y se suspenderá en los casos previstos en el artículo 42 de la LRJPAC.

7. En caso de transcurrir el plazo recogido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa del control administrativo, o que ésta fuere favorable, el promotor podrá ultimar las obras, con los mismos efectos y garantías que otorga la licencia. En

caso de que la resolución de control administrativo fuere desfavorable, se procederá a la suspensión inmediata de las obras, iniciándose expediente de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como expediente sancionador por infracción urbanística, si procede, en los términos regulados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

8. Deberá comunicarse al Ayuntamiento cualquier alteración prevista, aportando la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y procediendo a practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que procedan.

9. No cabe la transmisión de una resolución de control administrativo favorable en el régimen de comunicación de obras; y ello sin perjuicio de que pueda instarse la tramitación de un nuevo expediente.

10. En las obras con Dirección Técnica, el promotor acreditará la finalización de las mismas mediante la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente Certificado Final de Obras. En las obras sin Dirección Técnica, la finalización de las obras se entenderá por el mero transcurso del plazo recogido en la Resolución de control administrativo favorable.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.