

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CÁRCHELES (JAÉN)

12801 *Aprobada definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la concesión de Licencia Urbanística.*

Anuncio

Don Enrique Puñal Rueda, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Cárcheles,

Hace saber:

Que en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de noviembre de 2010, el Pleno de este Ayuntamiento acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal Reguladora del otorgamiento de licencias urbanísticas. Este acuerdo fue sometido a información pública, con inserción del anuncio de su razón en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, de fecha 22 de noviembre de 2010.

No habiéndose producido alegaciones a la referida Ordenanza, ésta se considera definitivamente aprobada en los términos formulados para su aprobación inicial, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 y 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, se procede a transcribir la parte resolutive del texto. Ésta es:

PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL
OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Por el Secretario de la Corporación Municipal se procede a lectura íntegra del dictamen formulado por la Comisión Informativa, que considera conveniente la iniciación de todos los trámites para la aprobación de la referida ordenanza municipal.

Sin que se promueva debate sobre el particular, y sometido el expediente a votación por el Sr. Alcalde Presidente, el Pleno de la Corporación, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

Primero.-Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal reguladora de otorgamiento de licencias urbanísticas, cuyo contenido se transcribe como anexo al presente acuerdo.

Segundo.-Someter el expediente y la Ordenanza referida a trámite de información pública en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y por el plazo de treinta días para que se formulen por los posibles interesados sugerencias y alegaciones a dicho expediente administrativo y en el Tablón de edictos de la Corporación.

Tercero.-En el supuesto de que no se realizasen alegaciones, la Ordenanza se entenderá aprobada definitivamente en los iguales términos a los de la aprobación inicial, sin

necesidad de la adopción de acuerdo plenario, siendo preceptiva la posterior publicación de dicho texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 y 70 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

ANEXO:

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Memoria de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Reguladora viene motivada, esencialmente, por la entrada en vigor del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El mismo en su Exposición de Motivos, alude al << especial énfasis puesto en la regulación de los instrumentos preventivos para la protección de los intereses generales territoriales y urbanísticos. Es por ello que se detallan aspectos relativos a la naturaleza, tipología, régimen jurídico y procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas, con vocación de establecer las reglas esenciales en todo el territorio de "la Comunidad Autónoma".

Esta Ordenanza reproduce gran parte del Título I del citado Reglamento, que a su vez amplía de forma necesaria, la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que existe la seguridad que lo establecido en la Ordenanza coincide – como no podía ser de otra manera- plenamente por la disposición general vigente. Esta consulta de un único texto agilizará la tramitación administrativa. Además, el citado Reglamento autoriza a la Administración Local, a su vez, a regular los siguientes aspectos:

a.-La exención de presentación de proyecto técnico en determinados supuestos.
Para determinar lo anterior se ha tomado como base el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

b.-La distinción entre obra mayor y menor.

La misma se realizará atendiendo a lo dispuesto jurisprudencialmente. La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de febrero de 1984, establece que: "la obra menor se caracteriza por ser de sencillez técnica y por su escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato, cerramiento y la que no precisen proyecto técnico, ni dirección facultativa". Además la Sentencia del Alto Tribunal, de fecha 19 de julio de 1994, determina como obras menores las que no afectan a la estructura o los elementos sustanciales de un inmueble, tales como obras de cerramiento y vallado de fincas, cubrimiento de terrazas, anuncios luminosos, y que, además, son de sencillez técnica, de escasa entidad constructiva y económica, de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuesto elevado>>.

c.-La obligación de información de la obra a ejecutar a terceras personas, mediante cartel informativo.

La notificación de licencias de obras acompañará un documento con la información exigida por el Reglamento. El Administrado, únicamente, deberá plastificarlo y colocarlo en lugar visible de la obra a realizar.

La Ordenanza incluye, como aspectos destacados, los siguientes:

1.-La obligación del administrado, siempre que solicite licencia de obras parcial, de concluir, si realiza la total estructura del edificio, el enfoscado y pintado del mismo, a fin de evitar que el municipio parezca inacabado en su construcción; situación ésta anómala e inadecuada. Esta norma, sigue a la ya establecida en tal sentido en el planeamiento general.

2.-Se establece un procedimiento específico para el otorgamiento de licencias de obra menor, referido a peticiones que no tengan que ir acompañadas de documento técnico alguno. En estos supuestos, la Administración sólo tomará razón de la obra a realizar. A este procedimiento se le denomina "Procedimiento de comunicación previa".

El procedimiento del licencia de obra menor que requieran la presentación de los documentos técnicos determinados en el Anexo I, seguirán el procedimiento general de otorgamiento de licencias urbanísticas previsto en la Ley y en el Reglamento.

En otro orden, la Ordenanza Municipal consta de una breve memoria, a la que continua el Título I, que determina el contenido de la regulación de la concesión de licencias urbanísticas, así como la documentación a aportar por el administrado, dependiendo de la naturaleza de las mismas – obra mayor y menor – así como otros aspectos. El Título segundo, tercero y cuarto se refieren, respectivamente, a la Licencia de Obras, Parcelación y Licencias Especiales. Por último, se incluye una Disposición Final Única, que determina la entrada en vigor de la norma.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 1.-*Actos sujetos a la obtención de licencia urbanística.

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

- a. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b. Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.
- c. Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que

deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

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

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

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

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

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

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.

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 acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto:

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

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

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

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

c) La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá

planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

d) Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones para las que haya sido otorgada 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, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Las que se refieran 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 en el que se describa el 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. 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 servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

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. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

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

3. Con anterioridad a la tramitación, los proyectos se presentarán para su visado en el Colegio profesional correspondiente, debiendo incluir declaración responsable sobre las

circunstancias y normativas urbanísticas de aplicación, pudiendo acompañar la cédula urbanística del terreno o del edificio proyectado, o certificado expedido en forma por el Ayuntamiento, en el que se haga constar las circunstancias establecidas en la legislación y planeamiento urbanísticos respecto de la finca, o cualquier acuerdo o acto administrativo notificado o publicado, que autorice la edificación o uso del suelo, adoptado por la Administración urbanística correspondiente.

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

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

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

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

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

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 del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

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

7. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, esta podrá entenderse otorgada conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo común.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

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

Artículo 4.-Ejecución de las obras de Edificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.-Publicidad.

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

- a. Emplazamiento de la obra.

- 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 licencia urbanística.

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

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

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

Artículo 7.-Obligaciones de las Empresas Suministradoras.

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

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

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

Artículo 8.-Plazos 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.-Plazos de ejecución.

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

La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que

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

CAPÍTULO II

LICENCIA DE OBRAS

Artículo 10.-Tipos de licencia de obras.

La licencia urbanística de obras puede ser:

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

Artículo 11.-Obras de Urbanización sujetas a licencia.

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

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

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

Artículo 12.-Licencia de Obras de Edificación.

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

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

Se entiende por obra menor aquella obra de construcción o demolición en un domicilio particular, comercio, oficina o inmueble del sector servicios, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva económica, que no suponga alteración del volumen, del uso, de las instalaciones de uso común, o del número de viviendas o locales, y que no precise proyecto firmado por profesionales titulados. Las licencias de Obra Menor vienen definidas en el ANEXO I, incluyendo el mismo los documentos a presentar por el administrado.

En cuanto al procedimiento a seguir para su otorgamiento, será el siguiente:

1.-Para las obras menores que requieran del acompañamiento de algún documento técnico, se estará a lo dispuesto en la Ley de Regimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Decreto 60/2010.

2.-Para las obras menores que no requieran del acompañamiento de documento técnico, se establece el << Procedimiento de comunicación Previa>>, consistente en el aviso dado por el ciudadano a la Administración de que va a realizar una obra menor. Acompañará presupuesto de obra, sobre el que determinará y girará el Impuesto de Construcciones e Instalaciones y Obras y la Tasa, y todo ello, de forma provisional, y a resultas de liquidación definitiva si procediere.

Artículo 13.-Exención de la presentación de proyecto técnico.

El proyecto técnico, puede ser presentado para:

A./. Ejecutar una obra: el criterio seguido para determinar si se requiere o no presentación de proyecto será el siguiente:

- Requerirá la presentación de proyectos:

a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

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

c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- El resto de actuaciones no requerirán proyecto técnico: serán consideradas como obras menores, y se adicionarán – si todavía no lo estuviesen- a las ya mencionadas en el Anexo I.

B./. Resto de proyectos: Dada la heterogeneidad de actuaciones sujetas a licencia urbanística, será necesario la presentación de proyecto técnico si la legislación sectorial, así lo demandase, o bien, si el criterio técnico lo estimase necesario para conocer los pormenores del proyecto, para poder evaluarlo de forma adecuada.

CAPITULO III

LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 14.-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 15.-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.

CAPITULO IV

OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

Artículo 16.-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 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.

No se otorgará licencia de primera ocupación o utilización de parte de la edificación, si la misma está construida en su totalidad (realizado el nuevo de plantas permitido y cerrado las estructuras) y la misma no está enfoscada y pintada.

Artículo 17.-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.

Disposición Adicional Única:

Se faculta al Alcalde Presidente a que mediante Decreto, autorice los modelos de los procedimientos instaurados.

Disposición Final Unica:

La presente Ordenanza, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley

Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Carcheles, 1 de octubre de 2010.-El Alcalde Presidente, Enrique Puñal Rueda.

ANEXO I

OBRAS CONSIDERADAS MENORES

OBRAS DE EDIFICACIÓN:

- En fachadas y cubiertas:

- a.-Picado, enfoscado y pintura.
- b.-Colocación o sustitución de aplacados a nivel de planta baja o zócalos.
- c.-Sustitución de carpintería, persianas y cerrajerías sin modificar los huecos existentes.
- d.-Sustitución o colocación de solería en azotea, impermeabilización o sustitución de tejas.
- e.-Reparación de balcones, repisas o elementos salientes. Doc. Número 1 Y 2.
- f.-Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m2 de superficie útil. Doc. Número 1 Y 2.
- g.-Apertura o modificación de huecos en fachada, siempre que no se altere su composición. Doc. Número 3.

- En el interior del inmueble:

- h.-Sustitución y colocación de solerías, alicatados, guarnecidos y falsos techos, pinturas y otros revestimientos.
- i.-Sustitución de carpintería y cerrajería.
- j.-Sustitución y mejora de instalaciones de electricidad, telecomunicaciones, fontanería y desagües y aparatos sanitarios, gas y refrigeración.
- k.-Formación de aseos y/o cocinas. Doc. Número 3.
- l.-Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en zonas comunes de edificios.
- m.-Modificación de elementos tales como tabiquería, cerramientos etc, sin obras de demolición. Doc. Número 3.
- n.-Modificación de elementos tales como tabiquería, cerramientos etc, con obras de demolición. Doc. Número 1 y 3.
- ñ.-Adecuación de locales. Doc. Número 2 y 4.
- o.-Ejecución de escalera. Doc. Número 2.

Otras actuaciones urbanísticas:

- p.-Tala de Árboles y plantación de masas arbóreas.
- q.-Movimientos no afectados a obras de urbanización ni edificación.
- r.-Apertura de pozos. Documento número 5.
- s.-Construcción o modificación de cerramientos exteriores de terrenos, o sustitución de cancelas. Doc. Número 3.
- t.-Vallado de obras y solares.
- v.-Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos. Doc. Número 6

Documentación a aportar, en atención a cada una de las obras a realizar:

Documento número 1 (B): certificado técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente, que asegure que la obra es soportada por los elementos estructurales del edificio, sin riesgo para la estructura.

Documento número 2 (C): Documentación técnica visada por el Colegio Oficial correspondiente (Memoria, Planos y Estudio de Seguridad y Salud).

Documento número 3 (D): Memoria descriptiva y planos de estado actual y modificado.

Documento número 4: Licencia de actividad o acreditación de actividad inocua.

Documento número 5: Autorización Agencia Andaluza del Agua.

Documento número 6: Dirección Facultativa, Certificado de andamio visado.

Cárcheles, a 23 de Diciembre de 2010.- El Alcalde-Presidente, ENRIQUE PUÑAL RUEDA.