



ORDENANZA MUNICIPAL Nº 12

REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENANZA.

La presente Ordenanza Municipal que se ha dictado de conformidad con la ordenación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas en el término municipal de Huétor Vega, así como controlar los actos de edificación o construcción o usos del suelo, incluidos los del subsuelo y el vuelo.

ARTICULO 2. ACTOS SUJETOS Y NO SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

2.1.-Actos sujetos a licencia urbanística

De acuerdo al artículo 137, del Capítulo II, Título VI de la "*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*", están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable

Del mismo modo, las actuaciones ordinarias en suelo rústico definidas en el artículo 21 de la "*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*". sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esa ley, requerirán de licencia urbanística municipal. A saber:

- a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.





b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico definidas en el artículo 22 de la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”* tendrán que contar con la el previo otorgamiento de licencia urbanística en función de la naturaleza de la misma, una vez obtenida la autorización previa preceptiva.

2.2.- Actos no sujetos a licencia urbanística:

No requieren previa licencia:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 de la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”*.

b) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.

d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

e) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la





transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones

g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139 de la “Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”.

h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

ARTICULO 3. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.-Licencia urbanística. Definición: Acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes, se autoriza a la persona solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a realizar determinados actos de uso del suelo.

Se someterá a licencia las actuaciones que requieran de la redacción de proyecto técnico, (según lo establecido en la “Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación”), así como cualquier otra que pueda modificar los parámetros urbanísticos básicos o afectar al dominio público, a suelo no urbanizable o a edificios e inmuebles protegidos (BIC, Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o catálogos urbanísticos).

3.2.-Se contemplan las siguientes:

- a) Licencia de parcelación.
- b) Licencias de obras.
 - b.1) De urbanización.
 - b.2) De obras de edificación en edificios existentes.
 - b.3) Obras de nueva edificación.
 - b.4) De obras de demolición.
- c) Licencia de otras actuaciones urbanísticas.
- d) Licencia de usos y obras provisionales.

TITULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

ARTICULO 4. PARCELACIÓN

1.- La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar si la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y al planeamiento territorial y urbanístico





aplicable. Salvo en los supuestos de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación urbanística.

2.- Se considera parcelación urbanística:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- 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, finca o parcela, 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 equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación

4. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

ARTICULO 5. OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

1.-El Proyecto de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del inmueble propuesto.

2.-El Proyecto de Parcelación, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en caso de resultar éste legalmente exigible, se compondrá de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Se aportará identificación registral y catastral de las fincas, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.

c) Plano georreferenciado de situación y superficie de los terrenos afectados por la





alteración sobre la cartografía del instrumento de planeamiento general en vigor (a escala 1/2000 o en su defecto 1/5000) y sobre la cartografía catastral a escala 1/500.

d) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas originarias, registrales o reales, representadas en plano parcelario, señalando las edificaciones y arbolado existentes así como los usos de los terrenos.

e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía georreferenciada, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente.

Los Planos acotados se aportarán en soporte informático.

ARTICULO 6. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1.- La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Re-parcelación.

2.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo rural y urbanizado, según las definiciones contenidas en el *"Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana"* siempre que el suelo no haya sido objeto de Reparcelación. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

3.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4.- Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

5.- Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones 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 por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada,





los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

6. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

7. 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 la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”*,

ARTICULO 7. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD INDIVIDUALIZADA DE LICENCIAS DE PARCELACIÓN

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado.
- b) Proyecto de Parcelación, con los requisitos y documentos previstos en el artículo 13 c) del RDU y en el artículo 5 de la presente Ordenanza.
- c) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
- d) Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del personal técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada.
- e) Autorización de la Consejería de Cultura si los actos de parcelación afectan a propiedades incluidas en el Conjunto Histórico, a BIC, o a bienes inscritos en el CGPHA
- f) Para el caso de actos de parcelación que conlleven la división de viviendas o locales, con la consecuente necesidad de ejecutar obras para su consecución, se aportará también la documentación propia de licencia de obra menor referida a dichas obra





CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS

ARTICULO 8.

1.- 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 del correspondiente Proyecto técnico suscrito por técnico competente que incluirá Proyecto Básico y/o Proyecto de Ejecución, este último visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Una vez presentado el Proyecto ante la Administración Municipal, 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 el Proyecto incorporado a aquélla como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a 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, 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.

2.- La licencia urbanística de edificación 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. El silencio administrativo será negativo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del RD Ley 8/2011 de 1 de julio.

3. 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. Podrá otorgarse la primera 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 señalados, 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.

2. ETAPAS DEL PROYECTO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN

Todo Proyecto Técnico de Edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la preceptiva licencia de obras, en dos etapas: Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución según establece el artículo 6.1.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), de conformidad con el artículo 13.1 a) del RDU.

A) El contenido del Proyecto Básico será conforme a lo previsto Anexo I del CTE y a la legislación sectorial que le sea de aplicación conforme a la entidad del proyecto.

Anexos a incluir en la Memoria:

-Valoración y estimación de la posible disposición de andamios, vallas de protección, contenedores, y demás elementos auxiliares de obra, ya sea en espacio público o privado y, en su caso, ocupación de bienes de titularidad pública con vallas, andamios, medios auxiliares de obra y contenedores.

-Estimación de la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición que previsiblemente se van a producir con la obra, suscrito por técnico competente que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

-Anexo en el que se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación en materia de seguridad en caso de incendios, seguridad de utilización y accesibilidad.

B) El contenido del Proyecto de Ejecución será conforme a lo previsto en el CTE y a la legislación sectorial que le sea de aplicación conforme a la entidad del proyecto.





Anexos a incluir en la Memoria:

-Información geotécnica, complementaria a que la que conste en el Proyecto Básico.

-Cálculo de la estructura.

-Instalaciones del edificio.

-Certificado de Eficiencia Energética de Proyecto.

-Estudio de impacto ambiental, si éste fuese necesario.

-Plan de control de calidad.

-Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

-Proyecto técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, suscrito por técnico competente, si fuese necesario.

-Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas sobre calidad y prevención contenidas en la legislación sobre Protección contra la Contaminación Acústica vigente en el caso de existir instalaciones productoras de ruidos y vibraciones.

-Señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación.

-Disposición de andamios, vallas de protección, contenedores, y demás elementos auxiliares de obra, ya sea en espacio público o privado y, en su caso, ocupación de bienes de titularidad pública con vallas, andamios, medios auxiliares de obra y contenedores.

-Estudio para la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición que previsiblemente se van a producir con la obra, suscrito por técnico competente que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

-Declaración Responsable de Condiciones Urbanísticas.

-Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, si se hubiese solicitado licencia con un Proyecto Básico sin visar.





ARTICULO 9. 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.
 - 2.2.- De nueva edificación.
 - Obras de reconstrucción.
 - Obras de sustitución.
 - Obras de nueva planta.
- 3.- De demolición.

ARTICULO 10. 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. 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.
- 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.- Será necesaria la acreditación de la previa constitución de fianza (a determinar por el Ayuntamiento) 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. Esta fianza será exigible, en el caso de obras promocionadas por Administraciones Públicas, al contratista de las mismas al inicio de su ejecución, que tendrá que comunicarlo al Ayuntamiento.





ARTICULO 11. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Dentro de las licencias urbanísticas de obras de edificación y teniendo en cuenta la clasificación contenida en el artículo 9, se distinguen, además, las dos categorías siguientes

A) Licencias de obra mayor: Aquellas cuyo objeto requiere la presentación de proyecto técnico, según lo establecido en el artículo 2.2 de la LOE:

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) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, 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

B) Licencia de obra menor: Aquellas relativas a las obras, construcciones e instalaciones 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, para las que no sea exigible la presentación de proyecto técnico, además de no estar incluidas en el conjunto de actuaciones comunicadas definidas en el artículo 138 de la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”*.

ARTICULO 12. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

A) OBRAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES:

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 la “Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”. 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 restauración: Son aquéllas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un edificio catalogado existente o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda comprobarse su autenticidad.

2. Obras de rehabilitación: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica con los valores arquitectónicos del inmueble.

3. Obras de reestructuración: Son aquéllas obras consistentes en la renovación, mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aún conservando los cerramientos exteriores del edificio.

4. 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.

5. 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:

En todas las obras de nueva planta 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 la “Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”. 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 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 sustitución: Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.
3. Obras de nueva planta: Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

C) OBRAS DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL.

ARTICULO 13. LICENCIAS DE OBRA MENOR

Aquellas relativas a las obras, construcciones e instalaciones 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, para las que no sea exigible la presentación de proyecto técnico, además de no estar incluidas en el conjunto de actuaciones comunicadas definidas en el artículo 138 de la “Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”.





ARTICULO 14. DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

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.
 - b) Asunción expresa y formal por el promotor de la obra conforme se define en el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), 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.
 - c) Acreditación suficiente del carácter de promotor en los términos dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.
 - d) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
 - e) Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.
 - f) 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), en su caso, concesiones administrativas.
 - g) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos.
- En cualquier caso, si la obra de urbanización que se ejecuta de forma simultánea implica la transformación urbanística del suelo, serán exigibles las garantías adicionales previstas en la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”*.
- h) 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. De la misma forma se constituirá el depósito de fianza como garantía de limpieza y reparaciones en posibles desperfectos en vía pública.

i) Cualquier otra documentación prevista en el instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio.

j) Proyecto Básico, y/o de Ejecución, con tantos ejemplares como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado el proyecto de ejecución por el colegio profesional correspondiente, acompañado de soporte informático en ficheros vectoriales georreferenciados (DWG, PDF u otros equivalentes).

k) Estudio de Gestión de Residuos

l) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad según corresponda.

m) En su caso, Proyecto de Telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional, si fuese preceptivo.

n) Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas sobre calidad y prevención contenidas en la legislación sobre Protección contra la Contaminación Acústica vigente en el caso de existir instalaciones productoras de ruidos y vibraciones.

2. Además, en los distintos tipos de obras de edificación, y dentro del contenido de la documentación a aportar en el Proyecto Básico, será exigible la siguiente documentación específica:

2.1. Proyectos de obras sobre edificios existentes:

2.1.1. Proyectos de obras de restauración.

-Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

-Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

-Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.





- Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

Así mismo, a juicio del Ayuntamiento, cuando concurren causas que así lo motiven dada la singularidad de estos proyectos podrá requerirse la concreción de la documentación exigida.

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será requisito, en todo caso, la presentación de Proyecto Técnico que incluya Proyecto Básico y de Ejecución, con el contenido descrito en el artículo 8 bis de las presentes Ordenanzas

2.1.2. Proyectos de obras de rehabilitación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2.1.3. Proyectos de obras de reestructuración.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.





-Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

-Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2.1.4. Proyectos de obras de ampliación.

-Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.

-Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

-Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

-Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2.1.5. Proyectos de obra de acondicionamiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

En las obras de ampliación y/o acondicionamiento, para la obtención de la licencia, será requisito la presentación del Proyecto técnico que incluya Proyecto Básico y de Ejecución, con el contenido descrito en el artículo 8 bis de las presentes Ordenanzas.

2.2. Documentación específica de los Proyectos Básicos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

2.2.1. Proyectos de obras de reconstrucción.

-Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.

-Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.





-Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2.2.2. Proyectos de obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2.2.3. Proyectos de obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

2.3. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

3. 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 *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”* y en estas Ordenanzas, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

ARTICULO 15. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

1.- Para el inicio de las obras y dentro del plazo concedido por la licencia urbanística para el mismo, en los supuestos en los que no sea exigible para la obtención de la licencia, deberá presentarse un ejemplar del Proyecto de Ejecución, 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, así como la hoja de asunción de la dirección de las obras y de la dirección de la ejecución de la misma.

2.- 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. La presentación del Proyecto de Ejecución debidamente visado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia.

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. 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.

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 el RDUA.

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 en el RDUA.

3.- Cuando se trate de obras de demolición, se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la misma.

ARTICULO 16. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA MENOR

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

- (a) Solicitud de licencia en modelo normalizado.
- (b) Documentación que acredite la personalidad del declarante o la representación que ostenta
- (c) Autorizaciones o informes sectoriales precisos con carácter previo.
- (d) Documento justificativo del abono de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, conforme Ordenanza Fiscal.





- (e) Documento justificativo del abono del ICIO, conforme Ordenanza Fiscal
- (f) Aval constituido en garantía por los desperfectos y daños que se pudieran ocasionar a bienes públicos.
- (g) Aval y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización, en su caso
- (h) Aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción.
- (i) Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio de Fomento, si procede
- (j) Memoria descriptivo-gráfica de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación, así como medición y presupuesto detallado de las mismas.

Dicha Memoria irá acompañada, además por la siguiente documentación gráfica:

- I. Fotografías de conjunto y de las zonas a intervenir
- II. Plano de situación y emplazamiento
- III. Planos de planta estado inicial y reformado, así como cualquier otra planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc..
- IV. Si se actúa de forma integral en fachada se presentará alzado o fotomontaje de la misma, con definición expresa de los materiales, texturas y colores a emplear, y definición clara de la posición y dimensiones de los rótulos a instalar

- (k) Proyectos parciales u otros documentos técnicos de tecnologías específicas o instalaciones
- (l) En intervenciones en edificios existentes, declaración del técnico de que la intervención no afecta a la estructura del edificio, si fuera el caso
- (m) Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad y salud, si procede
- (n) Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, si procede
- (ñ) De ser necesario, asunción de la Dirección Técnica de la intervención, suscrita por técnico competente.
- (o) Asunción de la Coordinación en materia de Seguridad y Salud en fase de ejecución, si ésta fuera precisa.





(p) Para el caso que no sea obligatorio el visado: declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe

CAPITULO III. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

ARTICULO 17. DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA.

1.- Definición. 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.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, 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 instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, permanentes.

-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 y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

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

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

-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.

ARTICULO 18. 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, con tantos ejemplares como organismos hayan de informar la solicitud, conteniendo como mínimo:

- 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.

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 *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”* y en estas Ordenanzas, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

CAPITULO IV. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL

ARTICULO 19. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

1.- 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 *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”* y en el R.D.U.A.. 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 la Ley anterior, 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.

2.- 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.

3.-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.

4.- En el caso de necesitar licencia de apertura, de actividad y/o instalación, de acuerdo





con lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de las Licencias de Apertura de Establecimientos y Actividades, la misma podrá ser sustituida por informe favorable del Técnico competente para ello.

TITULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 20. OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

- 1.- 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 salvo lo dispuesto en el RDU.
- 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 primera ocupación o utilización.

ARTICULO 21. 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.- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos establecidos en el Artículo 1.48.a) del PGOU (Adaptación de las NNSS) de Huétor Vega al amparo de lo dispuesto en el artículo 141 de la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”*; a contar desde la notificación de su otorgamiento:
 - 6 meses para iniciar las obras (con posibilidad de prórroga otros 6 meses más previa solicitud).
 - Tres años para la terminación de las obras.
- 3.- El titular la 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, con esta comunicación deberá acompañarse 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.

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.

ARTICULO 22. 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.

ARTICULO 23. CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.- Las obras o actuaciones amparadas por la licencia deberán dar comienzo en el plazo de seis meses 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 computados del mismo modo.

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, con el límite máximo de treinta y seis meses desde la fecha de concesión de la licencia, para el caso que se haya dispuesto de algunas de las prórrogas a que se refieren los dos apartados anteriores. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras,





no comporta por si misma, prórroga del plazo de terminación de aquella.

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.

4-- 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 dispuestos en "*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*" 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.

ARTICULO 24. REHABILITACIÓN DE LA LICENCIA CADUCADA

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular 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 rehabilitación de la misma.

ARTICULO 25. TRANSMISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS

1.- Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Huétor Vega, suscrito por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamente dicha transmisión.

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.

ARTICULO 26. 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 aplicable.

ARTICULO 27. 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, según lo dispuesto en el Anexo I de esta Ordenanza.

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 primera ocupación, 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. En los supuestos en los que la concesión de licencia no requiera el Proyecto de Ejecución, el inicio de la obra obliga a su presentación la cual habilitará la ejecución de las obras previa resolución del Ayuntamiento respecto de la concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

b) Finalización de las obras, y solicitud de la licencia de primera 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.

TITULO IV. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ARTICULO 28. RÉGIMEN JURÍDICO

El régimen jurídico aplicable al procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas será el regulado en la *“Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”* y Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía; 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 TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA. INICIACIÓN

ARTICULO 29. SOLICITUD DE LICENCIA

1.- El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada 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.

3.- La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

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.- Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada, y dentro del mismo 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.

ARTICULO 30. SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD

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

SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUCCIÓN

ARTICULO 31. INFORMES

1. El expediente contará con informes técnico y jurídico del servicio correspondiente sobre la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable.

2. 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.





3. 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.

4.- La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a otras Administraciones Públicas, 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.

ARTICULO 32. REQUERIMIENTOS PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

1.- 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 será de quince días en el caso de las obras menores y treinta días en el caso de obras mayores, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento, por lo que dicho plazo en ningún caso será superior a tres meses.

2.- Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado con indicación de los recursos pertinente.

3.- Si el requerimiento se cumplimentara parcialmente o de manera insuficiente, la licencia será denegada.

SECCIÓN TERCERA. RESOLUCIÓN

ARTICULO 33. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

1.- Los servicios técnicos municipales competentes emitirán un único informe técnico y los Servicios Jurídicos municipales el correspondiente informe jurídico.

2.- La resolución del órgano competente para resolver deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza a contar desde la fecha en que se considere iniciado el expediente con el siguiente contenido:

-Denegación, que en todo caso será motivada.

-Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación





solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

ARTICULO 34. PLAZO MÁXIMO PARA LA RESOLUCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS

El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos en plazo de tres meses contado desde la presentación y recepción en el Registro correspondiente de la documentación completa exigida para su tramitación.

ARTICULO 35. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Cuando transcurran los plazos señalados en el artículo anterior para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiere adoptado resolución expresa, operará el silencio en los términos dispuestos en el artículo 23 del RD Ley 8/2011 de 1 de julio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Para aquellos proyectos básicos que no hayan sido voluntariamente visados, podrá establecerse un control administrativo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

1. Se faculta a la Alcaldía para:

- a) La aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados de documentos requiera el desarrollo de esta ordenanza, con el fin de recoger las determinaciones de las nuevas disposiciones que vayan promulgándose con incidencia en la materia.
- b) Ampliar o reducir el contenido de los Anexos de esta ordenanza, incorporando o eliminando los aspectos que estime necesarios para el mejor desarrollo de esta norma.
- c) Dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo establecido en la presente ordenanza.





DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se autoricen por el procedimiento aquí regulado se registrarán por la ordenanza fiscal correspondiente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor de la ordenanza quedarán derogadas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en la presente.

DISPOSICIÓN 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 Granada y transcurra el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y estará vigente hasta que se acuerde su modificación o derogación.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Ultimas Modificaciones: BOP nº 125 de 04 de Julio de 2.013.
BOP nº 66 de fecha 8 de Abril de 2014.
BOP.....XXXX**





Anexo I

PRIMERO.- Deber de colocar y mantener el cartel informativo de licencia urbanística:

1.- En toda obra o construcción deberá figurar el correspondiente cartel oficial indicativo de la concesión de la licencia urbanística, a los efectos de su conocimiento por los ciudadanos e identificación administrativa.

2.- Esta obligación alcanza a toda obra o construcción, de nueva edificación, rehabilitación o acondicionamiento, de promoción privada o pública que requiera concesión de licencia urbanística o autorización municipal, incorporándose en la parte dispositiva de la correspondiente resolución.

3.- El cartel de obra será colocado a nivel de calle, planta baja o planta primera, en soporte rígido, con sujeciones fijas que aseguren su estabilidad, y en lugar que resulte perfectamente visible y legible desde la vía pública.

4.- Dicho cartel se colocará con carácter previo al comienzo de la obra y permanecerá expuesto en los lugares indicados durante todo el desarrollo de los trabajos, y en buen estado de conservación.

En caso de promociones de varios bloques, el cartel deberá colocarse, en los lugares señalados, en cada uno de los bloques, o bien en la valla que sirva de recinto de obra a toda la promoción.

5.- Corresponde a la Inspección Urbanística y a la Policía Local velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

SEGUNDO.- Características del cartel

El cartel, según los supuestos, tendrá un formato DIN-A0 ó DIN-A3 o distintivo específico, según se indica en el Anexo.

De forma destacada figurará el escudo municipal, y a continuación los siguientes datos, a título indicativo, según requiera la propia información de los diferentes supuestos de obras:

Contenido informativo:

- Licencia municipal (tipología de la licencia).
- Expte:
- Tipo de obra
- Régimen de protección en los casos de vivienda
- Situación
- Promotor





- Proyectista
- Constructor
- Director de la obra
- Director de ejecución de la obra
- Coordinador de seguridad y salud
- Fecha de concesión de la licencia
- Fecha de inicio y finalización de la obra

TERCERO.- Elaboración del cartel

1.- La elaboración del cartel será por cuenta del promotor o constructor, cumplimentando los datos a partir de los que figuren en la resolución de concesión de la licencia y la correspondiente documentación técnica, siguiendo el modelo oficial. En la parte dispositiva de la licencia se hará constar lo dispuesto en esta resolución, para conocimiento y cumplimiento por parte del solicitante.

2.- En los supuestos en los que el proyecto básico y el de ejecución se presenten por separado, el cartel se confeccionará una vez notificada la aprobación del de ejecución.

CUARTO.- Infracciones

Constituye infracción la realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia o contraviniendo sus condiciones. En particular:

- a) La colocación del cartel cuando no figure resolución recaída en el expediente de solicitud.
- b) Cualquier alteración de los datos que deben figurar en el cartel, así como añadido o supresión de su contenido.
- c) La no colocación del cartel o su retirada antes de la conclusión de los trabajos.
- d) Su colocación en lugares no visibles y legibles desde la vía pública.
- e) No mantener el cartel en buen estado de mantenimiento, si como consecuencia de ello deja de cumplir su función al dejar de ser visible y legible desde la vía pública.

QUINTO.- Sujetos responsables y procedimiento

Serán sujetos responsables, sin perjuicio de lo que resulte del expediente sancionador, el promotor, el constructor y el técnico director de la obra.





En materia de procedimiento y competencias sancionadoras, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de aplicación.

SEXTO.- Modelos y características del cartel y distintivo

1.- Los modelos a través de los cuales los particulares y/o promotores de obras informarán sobre la obra objeto de la licencia se ajustan a los siguientes formatos:

- a) Modelo 1: Formato grande, para obras de nueva edificación y rehabilitación y otras de edificios. Dimensiones: DIN A0 (84 x 120 cms), posición: Vertical.
- b) Modelo 2: Formato pequeño, para obras de acondicionamiento de locales. Dimensiones: DIN A3 (30 x 42 cms), Posición: Vertical.
- c) Modelo 3: Distintivo específico para obras menores, (10 X 14 cms)

2.- Características:

La distribución del cartel se ajustará al siguiente reparto: 4/10 partes al distintivo municipal; 1/10 parte a la leyenda Licencia Municipal de Obras y 5/10 partes al contenido informativo de la licencia.

