AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

Artículo 2. Definición y Tipología

CAPITULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 3. Derecho de información de los ciudadanos.

Artículo 4. Formas en que se plasma la información urbanística municipal.

Artículo 5. Información ordinaria.

Artículo 6. Información escrita genérica y específica.

Artículo 7. Señalamiento de alineaciones rasantes: Tira de Cuerdas.

Artículo 8. Cédula Urbanística.

Artículo 9. Certificado de compatibilidad de uso urbanístico. Documentación y procedimiento.

CAPITULO III. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 10. Parcelación

Artículo 11. Objeto y documentación del proyecto de parcelación

Artículo 12. Licencia de parcelación

Artículo 13. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud individualizada de licencias de parcelación

CAPITULO IV. LICENCIAS DE OBRAS

Articulo 14. Objeto de la licencia

Artículo 15. Tipos de licencias de obras

Articulo 16. Obras de urbanización sujetas a licencia

Articulo 17. Licencias de obras de edificación

Articulo 18. Licencias de obra mayor

Articulo 19. Licencias de obra menor

Articulo 20. Documentación a aportar para la obtención de licencia de obra mayor

Articulo 21. Documentación a aportar para el inicio de las obras (obra mayor)

Articulo 22. Documentación necesaria para la obtención de licencia de obra menor

CAPITULO V. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Articulo 23. Definición y tipología

Articulo 24. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de otras actuaciones urbanísticas

CAPITULO VI. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

Articulo 25. Actos sujetos a licencia de ocupación y de utilización.

Artículo 26. Finalidad de las licencias de ocupación y de utilización.

Artículo 27. Documentación necesaria para la solicitud de las licencias de ocupación y de utilización.

Artículo 28. Licencia de ocupación o utilización parcial

CAPITULO VII. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Articulo 29. Obras y usos provisionales

CAPÍTULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS

Articulo 30. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística

Articulo 31. Vigencia de las licencias urbanísticas

Articulo 32. Perdida de eficacia de las licencias

Articulo 33. Caducidad y prorroga de las licencias urbanísticas

Articulo 34. Rehabilitación de la licencia caducada

Articulo 35. Transmisión y modificación de las licencias

Articulo 36. Incumplimiento

Articulo 37. Obligaciones de los titulares de las licencias

Artículo 38. Obligaciones de las empresas suministradoras

CAPÍTULO IX. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 1. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Articulo 39. Régimen jurídico

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

Articulo 40. Solicitud de licencia

Articulo 41. Subsanación y mejora de la solicitud

Articulo 42. Informes

Articulo 43. Requerimientos para subsanación de deficiencias

Articulo 44. Resolución del procedimiento

Artículo 45. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos y régimen jurídico del silencio administrativo

Artículo 46. Inicio de las obras de edificación

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OBRA MENOR

Artículo 47. Tipos de procedimientos de otorgamiento.

Artículo 48. Procedimiento simplificado.

SECCIÓN 4. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.

Artículo 49. Procedimiento para concesión de licencia de primera ocupación y utilización

CAPÍTULO X. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 50. Infracciones y sanciones

Artículo 51. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

DISPOSICIONES FINALES.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Anexo I

CARTELES INFORMATIVOS

Anexo II

MODELOS DE SOLICITUD

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

Hasta ahora esta Entidad Local disponía sólo de la Normativa Urbanística del Plan General y de las Ordenanzas Fiscales para la regulación del ámbito de las licencias urbanísticas, la 1.4 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y la 2.5 reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas, en las que básicamente se regulan los aspectos fiscales de dicha actividad administrativa, y sólo de modo conciso los aspectos procedimentales de la misma.

Teniendo en cuenta las novedades introducidas en su día por Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la reciente 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, y considerando necesario puntualizar, concretar y desarrollar en el ámbito local, las indicaciones de dichos cuerpos normativos, se hace necesario la regulación de una ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas del municipio que atienda principalmente a concretar aquellos aspectos no tratados en dichas normas y sobre todo a arbitrar herramientas eficaces para esta gestión municipal bajo la salvaguarda siempre del respecto a los derechos ciudadanos.

Por otra parte, la aplicación de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los Servicios en el Mercado Interior, supone la transposición a la normativa estatal, autonómica y local de sus disposiciones, encaminadas básicamente a establecer unos principios de aplicación general para la normativa reguladora del acceso y ejercicio de actividades de servicios dentro de la Unión Europea, con el fin de impulsar la mejora de la regulación de los mismos, suprimiendo trabas injustificadas o desproporcionadas, y encaminada ante todo a establecer un entorno adecuado que incentive la creación empresas, y así favorezca la productividad, la eficiencia y el empleo dentro del sector servicios.

La transposición se ha efectuado al ámbito estatal mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y al ámbito autonómico mediante el Decreto Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la

transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los servicios del Mercado Interior.

Atendiendo a que dicha Directiva Comunitaria impone a todas las Administraciones Públicas de los Estados Miembros una transposición o incorporación al ordenamiento jurídico, ello origina en el ámbito de la Administración Local, un estudio profundo de los procedimientos administrativos que regulan el otorgamiento de autorizaciones o licencias a fin de simplificar y agilizar trámites administrativos, y una modificación de las Normas u Ordenanzas que regulan dichos autorizaciones.

El análisis del procedimiento administrativo que se sigue ante la Administración urbanística municipal en orden a la concesión de licencias, pone de manifiesto aspectos, que son necesarios simplificar y racionalizar al máximo, con la finalidad de ir eliminando trabas administrativas que suponen demoras y complicaciones, las cuales han de ser superadas en atención al principio de eficacia que obligan a todas las Administraciones Públicas, consagrado en el art. 103.1 de la Constitución Española y al principio de celeridad expresado en los arts. 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en aplicación de la Directiva.

El otorgamiento de licencias de obras y actividades, que representan una de las manifestaciones más frecuentes de la intervención administrativa, demanda soluciones ágiles cuando lo que se pretende es realizar trabajos de escasa entidad técnica, jurídica, urbanística, sobre la base de la actuación responsable que ha de presumirse de propietarios, promotores y profesionales en el cumplimiento de sus deberes para con la Administración urbanística.

Desde este punto de vista, se considera del máximo interés para este Municipio la aprobación de una Ordenanza Municipal que regule el otorgamiento de las licencias urbanísticas con procedimientos diferenciados según se trate de obras de mayores, de gran complejidad, presupuesto relevante, con incidencia en el Casco Histórico o vinculación ambiental, o simplemente se trate de obras menores de sencilla ejecución y presupuesto limitado, sin ninguna afección sectorial, y urbanísticamente inocuas, con el objeto de:

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

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

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

Sin perjuicio de que en la tramitación de las solicitudes que se formulen se haya de dar cumplimiento a los dictados de la legislación vigente, el procedimiento especial que establece esta normativa servirá para legitimar la realización de determinadas actuaciones sólo con solicitarlo a la Administración municipal, con las formalidades previstas, y con esperar a que transcurra un breve plazo sin haber recibido ningún requerimiento o el veto de dicha Administración.

Se regula así un procedimiento simplificado de concesión de licencias urbanísticas, estableciéndose las obras a las que el mismo será de aplicación. La simplificación procedimental consiste fundamentalmente en un control preventivo del tipo de obra y documentación aportada a la hora de registrar la solicitud de licencia, en la previsión de un visto bueno técnico y jurídico en el plazo de diez días; así como en la previsión de que en caso de no comunicación en contra en quince días desde que la documentación completa tiene entrada en el Registro Municipal, las obras solicitadas pueden dar inicio entendiéndose concedida la licencia salvo que se opongan a lo previsto en la legislación o el planeamiento municipal. Se sigue manteniendo la necesidad de la resolución expresa de la Alcaldía, estando dichas obras sujetas en cualquier momento durante su ejecución o con

posterioridad, pero siempre antes de la prescripción de las acciones urbanísticas, a inspección municipal.

Por otra parte, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha realizado con respecto a las licencias urbanísticas de ocupación y utilización una distinción novedosa, concretando las primeras en el ámbito residencial y dejando las segundas para el resto de usos. Esto ha venido a llenar un vacío legal existente pero no resuelve el mencionado reglamento determinados aspectos procedimentales y de fondo relacionados con estas licencias que son caballo de batalla diario en el entorno municipal.

Las licencias de ocupación y de utilización, han constituido unos de los actos de control administrativos tradicional del urbanismo, la finalidad no es otra que la de comprobar que las obras legitimadas en la correspondientes licencias de obras se han llevado a la práctica respetando las determinaciones de la misma. Pero además están sujetos a esta licencia los actos de utilización por primera vez de una construcción o instalación, así como sus posteriores cambios de usos, tanto en suelo urbano como no urbanizable y tanto si se adecúan al planeamiento en vigor o se tratan de actuaciones fuera de ordenación. La falta de concreción en las normas urbanísticas vigentes, afectadas por la legislación autonómica aprobada con posterioridad, a la hora de establecer los criterios o requisitos legales que se han de tener en cuenta para la concesión, o denegación, de la licencia de primera ocupación, hace necesario que se apruebe la presente Ordenanza la cual, a este respecto, constituye la única vía para evitar una actuación indiscriminada de la administración municipal. Esta Ordenanza pretende además ser cautelosa y respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del promotor-titular-propietario del inmueble, tratando con la mayor cautela posible las causas de denegación de la licencia, así como aquellos supuestos en que hallan transcurridos los plazos de prescripción para ejercitar las acciones administrativas de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras.

La presente Ordenanza consta de 51 artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y dos anexos.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Actos Sujetos a la Obtención de Licencia Urbanística

1. Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística a 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

i. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k. La colocación de carteles, paneles, anuncios, y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

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

m. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

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

ñ. La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

o. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

p. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado, las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

q. La construcción de obras de infraestructura.

r. Las segregaciones y agregaciones, urbanas y rústicas, salvo que sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia

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.

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

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

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 adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas 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 ocupación y utilización.

E) Licencia de usos y obras provisionales.

CAPITULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 3. Derecho de información de los ciudadanos.

1. Cualquier persona tiene derecho a recibir información de la Oficina Municipal de Urbanismo sobre el contenido y estado de tramitación de cualquier plan o proyecto urbanístico cuyo expediente se encuentre iniciado o terminado, así como del régimen urbanístico de cualquier parcela o zona del término municipal.

2. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, infracciones), tendrá derecho a examinarlo y a obtener información acerca del mismo, en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 4. Formas en que se plasma la información urbanística municipal.

1. La información que la Oficina Municipal de Urbanismo proporcione a los ciudadanos se plasmará de las siguientes formas:

a) Información ordinaria: mediante consultas, vista de expedientes y obtención de copias de documentos.

b) Información escrita genérica: mediante la contestación municipal por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos asimismo por escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

d) Cédula urbanística.

2. La prestación municipal de los servicios indicados devengará el abono de las tasas fijadas al respecto en la Ordenanza Fiscal correspondiente. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado y se formalizará mediante autoliquidación, cuyo impreso será facilitado en la Oficina Municipal.

Artículo 5. Información ordinaria.

1. La Oficina Municipal de Urbanismo habilitará los medios necesarios para proporcionar a los ciudadanos la información urbanística general sobre régimen urbanístico, examen de expedientes que se encuentren expuestos al público y situación administrativa de expedientes que se encuentren en tramitación. Esta información se proporcionará durante al menos 3 horas diarias en horas de oficina, sin cita previa.

2. Para el examen de proyectos o expedientes que se encuentren concluidos, así como para la consulta sobre alguna cuestión específica con personal técnico concreto, el interesado deberá solicitar cita previa, bien al Departamento administrativo que custodie el expediente, bien a la persona concreta con la que desee concertar una entrevista. En ambos casos se atenderá la petición en un plazo no superior a 7 días.

3. La obtención de copias de proyectos o de documentos de expedientes se solicitará por escrito, en el Registro General del Ayuntamiento, dirigido al Departamento correspondiente, y será atendida en un plazo máximo de 7 días, a partir de la fecha del abono de las tasas correspondientes, salvo que circunstancias especiales (cantidad o complejidad del material a reproducir, coincidencia de solicitudes para reproducir la misma documentación, etc.) lo impidan, en cuyo caso se procurará atender la petición con la mayor diligencia posible.

4. Las consultas telefónicas, fax o correo electrónico, cuya contestación carecerá de carácter vinculante, se efectuarán a la Oficina Municipal de Urbanismo que dará respuesta bien de forma inmediata, bien previo el asesoramiento que estime oportuno.

Artículo 6. Información escrita genérica y específica.

1. La Oficina Municipal de Urbanismo contestará por escrito a cuantas solicitudes de

información urbanística se le soliciten mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento.

2. Cuando así se solicite por el interesado, la contestación municipal adoptará la forma de certificado, cuya expedición devengará las tasas correspondientes.

3. Junto a la solicitud se deberá presentar plano de situación y calificación referido a cartografía del PGOU a escala 1/2000. Dependiendo de la entidad de la consulta se solicitará documentación gráfica adicional.

4. A los efectos de la redacción de los proyectos de obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 20.1.c) de la presente Ordenanza, podrá instarse del Ayuntamiento consulta vinculante sobre las condiciones necesarias para la conversión de una parcela en solar. Dicha consulta será respondida, previo informe del Departamento de Urbanismo, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de su presentación en el Registro del Ayuntamiento.

5. La información escrita genérica será emitida en los siguientes plazos:

- Solicitud de informe técnico, en el plazo de quince días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro General del Ayuntamiento.
- Solicitud de Certificado, en el plazo de veinte días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro General del Ayuntamiento.
- Solicitud de informe vinculante sobre las condiciones de las obras ordinarias de urbanización necesarias para la conversión de una parcela en solar, en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

Artículo 7. Señalamiento de alineaciones rasantes: Tira de Cuerdas.

1. Cuando así se solicite por el interesado, el Departamento Técnico de Topografía, en informe topográfico plasmará gráficamente las alineaciones y rasantes que afecten a cualquier parcela que las tenga establecidas.

2. En las parcelas que no den fachada a una vía urbanizada o en aquellas en las que el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores, será obligatorio disponer del señalamiento de alineaciones como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación de nueva construcción.

3. En los proyectos de edificación y, en su caso, de obras ordinarias de urbanización que se sometan a licencia municipal, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos, así como los terrenos susceptibles de cesión a viario o adquisición de sobrante de vía pública.

4. El documento relativo al señalamiento de alineaciones y rasantes será emitido en el plazo de un mes, a contar desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

5. Dicho documento tendrá vigencia en tanto no se modifique la ordenación urbanística. Su validez se extinguirá, en todo caso y automáticamente, cuando varíen las circunstancias urbanísticas que le afecten.

6. La solicitud de la tira de cuerdas se realizará mediante instancia, acompañada de justificante del pago de tasas y adjuntando plano de situación de la parcela en la cartografía del Plan General y planos que dibujen el contorno de la finca objeto de informe y los diferentes elementos planimétricos que ayuden a su identificación.

7. Por otro lado, de cara a facilitar la obligada presentación de los proyectos técnicos georreferenciados sobre la cartografía municipal, el Departamento Técnico de Topografía proporcionará a los técnicos redactores que lo soliciten las bases topográficas necesarias en formato digital.

Artículo 8. Cédula Urbanística.

1. La Cédula urbanística es un documento certificado expedido por la Autoridad

Municipal, a petición escrita, comprensivo de información sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, y el aprovechamiento correspondiente al Área de Reparto en que se encuentre, así como sobre el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo en que se facilite, y cuantos otros datos se especifican a continuación:

a) Situación de la finca, indicando si está o no edificada.

b) Planeamiento general, especial, parcial y Estudio de Detalle por cuyas determinaciones se encuentra afectada, y en su caso si falta o no Proyecto de Urbanización; así como fechas respectivas de aprobación.

c) Clasificación, categoría y calificación del suelo en la que se halle enclavada.

d) Área de Reparto o Unidad de Ejecución de que se trate y sistema de actuación que le corresponda.

e) Uso pormenorizado del suelo, altura, volumen y posición de la edificación, ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.

f) Aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación de la categoría del suelo a que pertenece; aprovechamiento patrimonializable.

g) Si es necesaria la ejecución de obras de urbanización o la formalización de cesiones pendientes mediante actuaciones asistemáticas para la transformación de la parcela en solar

h) En su caso se hará constar si la revisión del planeamiento está en curso.

2. Para obtener la Cédula urbanística correspondiente a un terreno habrá de solicitarse por escrito ante el Registro Municipal, mediante instancia que contenga los siguientes extremos:

a) nombre y dos apellidos o denominación de la razón social, con indicación del DNI o CIF, respectivamente, y del domicilio a efectos de notificaciones; y

b) descripción sucinta del terreno y ubicación del mismo, así como sus datos registrales y/o catastrales

c) plano de emplazamiento del terreno, con referencia a los planos municipales, al de calificación del PGOU 1/2000; y definitorio de la finca, a escala adecuada firmado por el peticionario.

El terreno objeto de la Cédula habrá de quedar perfectamente identificado en la solicitud, de forma que no suscite dudas sobre su situación y demás circunstancias concurrentes.

3. Si la solicitud no reúne los requisitos que se señalan en el apartado anterior, la Administración municipal podrá requerir al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos del art. 42 de la Ley 30/1992.

4. Verificada la documentación del planeamiento vigente y aplicable al terreno o finca a que se refiera la solicitud, la Administración expedirá la cédula urbanística, que se notificará al interesado en un plazo máximo de un mes desde su entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

5. La formalización y notificación de la cédula urbanística corresponderá al Secretario de la Corporación o funcionario municipal en quien delegue, expidiéndose por orden y con el visto bueno del Alcalde.

6. Además del ejemplar que se entregará al peticionario la Administración archivará otro, a efectos de tener constancia de las actividades de información urbanística expedidas.

7. La expedición de cédulas urbanísticas estará sujeta al pago de tasas, conforme establezca la correspondiente ordenanza fiscal.

8. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento que afecten a la finca, parcela o solar, así como mientras se mantenga el grado de cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

9. Los interesados podrán pedir, durante la vigencia de las cédulas urbanísticas, la expedición de nuevos ejemplares o la ratificación de la información contenida en las mismas.

10. El otorgamiento de cédulas urbanísticas, quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

11. La cédula urbanística cumple una finalidad de publicidad del planeamiento y de información a los interesados, con el carácter de un documento público administrativo lo que confiere la correspondiente fuerza probatoria a su contenido.

12. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

13. Su valor acreditativo se entenderá sin perjuicio de una ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese.

14. El ámbito territorial al que hará referencia la información contenida en la cédula urbanística, será el de cada finca, solar o parcela, según los datos aportados por el solicitante y los que la propia Administración posea.

15. Están legitimados para solicitar la Cédula Urbanística, en virtud del principio de publicidad del planeamiento, no sólo los propietarios de las fincas de que se trate, sino cualquier administrado y en especial los técnicos redactores de proyectos.

Artículo 9. Certificado de compatibilidad de uso urbanístico. Documentación y procedimiento.

1. Para la obtención de la certificación de compatibilidad urbanística deberá presentarse en el Registro de General del Ayuntamiento, dirigido a la Oficina Municipal de Urbanismo, la siguiente documentación:

a) Planos de emplazamiento de la actividad proyectada: PGOU a escala 1/2000 y catastral a escala 1/500.

b) Memoria descriptiva de la instalación o actividad que contenga sus características principales.

c) Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo y requerimientos de la instalación respecto de los servicios públicos esenciales, en las solicitudes de uso que se ubiquen en el suelo no urbanizable.

d) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

2. El certificado de compatibilidad urbanística es documento preceptivo y necesario para instar y tramitar la licencia de apertura.

3. Este certificado municipal a expedir por la Oficina Municipal de Urbanismo deberá emitirse en el plazo de 15 días.

4. Las actuaciones básicas del procedimiento para la concesión de la certificación de compatibilidad urbanística, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el apartado 1 de este artículo, serán las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Planeamiento y Licencias.

- Propuesta de certificación de la Área Municipal de Urbanismo.
- Certificación Municipal.

5. Transcurrido el plazo de quince días sin pronunciamiento, a contar desde la fecha de la solicitud, el titular podrá presentar la solicitud de la licencia de apertura indicando la fecha en que solicitó el certificado de compatibilidad urbanística y aportando copia de la solicitud del certificado registrada en el Ayuntamiento.

CAPITULO III. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 10. 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. Esta potestad municipal se aplicará de conformidad con el planeamiento vigente y además, cuando los actos de parcelación afecten a propiedades incluidas dentro de la Delimitación del Plan de Protección del Casco y estén referidos a parcelas donde radique un bien inmueble incoado o declarado como B.I.C. o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se requerirá la autorización previa de la Consejería de Cultura.

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

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

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

Artículo 11. 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, 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 PGOU (a escala 1/2000 o en su defecto 1/10000).

d) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas originarias, regístrales o reales, representadas en plano parcelario, con referencia, si es posible a plano catastral, 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 presentarán tanto en soporte papel como en soporte informático.

Artículo 12. Licencia de parcelación

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

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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (LS08, en adelante) 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 municipales sobre parcelación y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la Escritura Pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de dicha escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas a solicitud del interesado.

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

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

Artículo 13. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud individualizada de licencias de parcelación

1. Para la tramitación de la oportuna licencia de parcelación o declaración de innecesariedad deberá presentarse en el Registro de General del Ayuntamiento, dirigido a la Oficina Municipal de Urbanismo, la siguiente documentación:

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

b) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

c) Proyecto de Parcelación, con los requisitos y documentos previstos en el artículo 13.1 c) del RDUA y en el artículo 11 de la presente Ordenanza, por duplicado ejemplar en papel, acompañado de soporte informático en ficheros de lectura y vectoriales georreferenciados (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes)

CAPITULO IV. LICENCIAS DE OBRAS

Articulo 14. 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, 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, afecciones al subsuelo en zonas arqueológicas cauteladas, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad y a las medidas de protección contra incendios.

2. La licencia urbanística de edificación obtenida de modo expreso o, en su caso, por silencio administrativo es título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto al inicio de las obras y a la comprobación previa del replanteo de las alineaciones y rasantes. El silencio administrativo será negativo cuando la licencia solicitada sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catálogo.

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.

Artículo 15. 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 16. 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. Cuando las obras de urbanización autorizadas mediante licencia o con la aprobación del Proyecto de Urbanización afecten al subsuelo a una zona arqueológica con protección cautelar, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

4. El Ayuntamiento podrá requerir para la concesión de licencia la previa constitución de fianza, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse. Esta fianza será exigible, en el caso de obras promocionadas por Administraciones Públicas, al contratista de las mismas al inicio de su ejecución, cuya fecha tendrá que comunicarse al Ayuntamiento por anticipado.

Articulo 17. Licencias de obras de edificación

Dentro de las licencias urbanísticas de obras de edificación y teniendo en cuenta la clasificación contenida en el artículo 15, se distinguen, además, las dos categorías siguientes:

A) Licencias de obra mayor.

B) Licencia de obra menor.

Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la cimentación o la estructura, ni negativamente a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase. En otro caso se considerarán obras mayores.

Articulo 18. Licencias de obra mayor

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

Se diferencian:

1. Obras de 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. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con la tipología o los valores arquitectónicos del inmueble.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando los elementos determinantes de su organización tipológica y las operaciones de vaciado de la edificación manteniendo las fachadas exteriores.

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

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.

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

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

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:

Entre las obras de nueva edificación 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 19. Licencias de obra menor

1. Se entiende por obra menor aquella 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 técnico firmado por profesionales titulados, sin perjuicio, cuando proceda, de la exigencia del Estudio Básico de Seguridad y Salud. Así mismo requerirán autorización previa por parte de la Consejería de Cultura cuando dichas obras afecten a un bien inmueble incoado o declarado B.I.C. o inscrito en el Catálogo General de Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dentro de éstas se encuentran:

A) Obras de conservación y mantenimiento: son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad sin alterar su estructura portante, ni su configuración arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial interior.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

B) Obras de adaptación/adecuación: son aquellas obras de reforma menor que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales y que puedan afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en planta baja.

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

2. Cuando las obras solicitadas afecten a inmuebles catalogados, sólo se podrá autorizar las obras descritas en su ficha de catalogo.

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

Articulo 20. 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 General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

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) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la 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. Se aportará así mismo la constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de estas obras de urbanización pendientes.

Cuando además sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público y/o dotaciones públicas se presentará documento suscrito por la propiedad formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento

d) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda en impreso normalizado (http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/Cuestionario/)

e) Justificante del ingreso de autoliquidación de la tasa por tramitación de licencias urbanísticas y del impuesto de construcción, de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes en el momento de su devengo.

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

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

En el caso de que las obras o actividad estuviesen sometidas a instrumentos de autorización ambiental integrada o autorización unificada por la citada ley, se aportará junto con la documentación ordinaria, resolución de autorización ambiental integrada o unificada, según proceda, emitida por la Conserjería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía.

g) Cualquier otra documentación prevista en la normativa del Planeamiento General vigente en el Municipio.

h) El Proyecto Básico, o Proyecto Básico y de Ejecución si procede, con tantos ejemplares de más como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos o aprobado por el órgano competente, en caso de obras promovidas por administraciones públicas o por entidades u organismos de ellas dependientes), acompañado de soporte informático en ficheros de lectura y vectoriales georreferenciados (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes).

El contenido del Proyecto Básico, además de lo previsto en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación para esta etapa del Proyecto Técnico de Edificación, incluirá también:

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

- 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, con atención a las ordenanzas municipales vigentes en relación con la ocupación de bienes de titularidad pública.

- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo previsto en el art. 4.2 del Real Decreto 105/2008 de uno de febrero, suscrito por técnico competente, y que incluirá, entre otros aspectos, una estimación de las cantidades que previsiblemente se van a producir con la obra, las medidas de prevención de generación, de separación, reutilización, valorización o eliminación de residuos proyectadas, y 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.

- El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende realizar se calculará de acuerdo con un baremo de precios oficial, base de precios del Colegio de Arquitectos. Dicho presupuesto no podrá ser inferior, a los efectos del cálculo de tasas e impuestos, al calculado en base a los módulos previstos en las ordenanzas fiscales en vigor.

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:

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 las presentes Ordenanzas.

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 concurran causas que así lo motiven dada la singularidad de estos proyectos podrá requerirse la concreción de la documentación exigida.

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.

2.2. Proyectos de obras de nueva edificación.

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será suficiente la presentación del Proyecto Básico, con el contenido descrito en las presentes Ordenanzas.

En el caso de no aportar documento de Tira de Cuerdas tramitado conforme a lo previsto en el art. 7 de estas Ordenanzas, el Proyecto Básico deberá incluir planos acotados, tanto en soporte papel como en soporte informático, grafiados sobre cartografía georreferenciada, en los que se defina claramente las alineaciones y rasantes previstas, de forma que por el Departamento Técnico de Topografía municipal, pueda emitirse informe topográfico sobre la adecuación las mismas a las alineaciones y rasantes establecidas para la parcela por el planeamiento en vigor.

Los proyectos básicos para los distintos tipos de obras de nueva 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. Proyectos de demolición.

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será necesaria la presentación del correspondiente Proyecto de Demolición o de Derribo, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

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. Cuando se soliciten obras de nueva edificación o demolición en suelos urbanizados, 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, restitución de servicios y suministros, y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, tiene obligación de prestar, admitiéndose la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición, y demás área susceptible de sufrir daños. El depósito de la garantía se efectuará en todo caso con carácter previo a la concesión de la licencia.

Articulo 21. Documentación a aportar para el inicio de las obras (obra mayor)

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 haya sido exigible para la obtención de la licencia, deberá presentarse un ejemplar, en soporte papel e informático georreferenciado (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes), del Proyecto de Ejecución, con el contenido mínimo previsto en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación, 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, y la siguiente documentación obligatoria:

- 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. En particular, si las obras conllevan división horizontal, se aportará Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Acceso a las Telecomunicaciones, redactado por técnico competente y visado.

- documentos visados acreditativos de la asunción por técnicos competentes de la Dirección Facultativa de las obras (Director de Obras y Director de Ejecución) así como de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.

3. Se acompañará también la documentación señalada en el artículo 4.1 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición incluyendo la acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y por la cuantía previstas en el Estudio de Gestión de Residuos que forma parte de la licencia urbanística.

4. Para aquellas obras de edificación a las que se hubiera concedido la licencia urbanística condicionada a la ejecución de forma simultánea de la obra de urbanización que implique la transformación de un suelo urbanizable o urbano no consolidado, serán exigibles con carácter necesario y previo al inicio de las obras, las garantías adicionales previstas en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA, incluida la constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de las obras de urbanización pendientes por el importe que hubieren determinado los Servicios Técnicos Municipales.

5. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada por el promotor, el constructor y la dirección facultativa, declarando la conformidad con la tira de cuerdas incluida en la licencia urbanística.

6. 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 22. Documentación necesaria para la obtención de licencia de obra menor

1. El interesado presentará solicitud de licencia en modelo normalizado que irá acompañada de la documentación básica que sea necesaria para la perfecta definición de las obras, y que de forma general se concretará en el siguiente contenido mínimo:

- El modelo normalizado de solicitud, por duplicado, correctamente relleno y suscrito por el interesado.
- La valoración del presupuesto de ejecución material, desglosado por partidas, con su medición y precio, suscrito por el interesado y/o técnico competente.
- Justificante del ingreso del Impuesto y Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
- Certificado o información catastral, o último recibo del I.B.I., referido al inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
- 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.

2. En función del tipo de obra menor solicitada, para aquellas que no puedan ser tramitadas por el procedimiento simplificado según lo dispuesto en el artículo 47 de la presente Ordenanza, la documentación a aportar, además de la general anterior, será la siguiente:

a. Memoria descriptiva de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación, así como valoración de las mismas, suscrita por técnico competente.

b. Documentación gráfica mínima a presentar:

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

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

En particular, planos de fachada acotados de estado actual y reformado, y fotografías de la misma, cuando se pretenda actuar en ésta.

d. Dirección Técnica suscrita por el facultativo o técnico competente, acreditando con ella que las obras se realizarán bajo su control, vigilancia y responsabilidad.

e. Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por técnico competente, en caso de que la naturaleza de la obra lo haga exigible a criterio de los Servicios Técnicos Municipales

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

a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas;

b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos;

en cada caso, en la cuantía necesaria según valoración de los Servicios Técnicos Municipales. No se exigirá fianza cuando el importe a garantizar sea inferior a 1.000 €.

4. En función de la entidad y especificidad de las obras solicitadas, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir la presentación de cualquier otra documentación que se considere necesaria para la perfecta definición de las obras y la comprobación de su adecuación a la normativa en vigor.

CAPITULO V. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Articulo 23. 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 24. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de otras actuaciones urbanísticas

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.

2. Proyecto Técnico que incluya Proyecto Básico y de Ejecución, en los supuestos en que se precise, suscrito por profesional competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en soporte papel e informático georreferenciado (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes) con tantos ejemplares como organismos hayan de informar la solicitud, conteniendo como mínimo:

- Memoria descriptiva, justificativa y de legalidad.

- Plano de emplazamiento.

- Croquis y planos suficientemente descriptivos 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, Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, con el contenido previsto en el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, suscrito por técnico competente, y acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en dicho Estudio incorporado a la licencia.

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

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

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

CAPITULO VI. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

Articulo 25. Actos sujetos a licencia de ocupación y de utilización.

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

2. Con carácter general están sujetos a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1. e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, es decir, la ocupación o utilización de las edificaciones resultantes de las obra de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias, y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan, o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento vigente en el municipio.

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

a. Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.

b. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.

4. Las licencias reguladas en este Capítulo VI serán denegadas en los siguientes casos:

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

b. En el supuesto 3.b anterior, cuando el uso que se desarrolle o pretenda desarrollarse en la edificación o instalación no se ajuste al ordenamiento urbanístico vigente. En tal caso se encontrarán, en particular, en el suelo no urbanizable, las viviendas unifamiliares aisladas a las 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, para las cuales no se haya aprobado previamente el preceptivo Proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda.

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

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

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

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

Artículo 26. Finalidad de las licencias de ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación y de utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados que tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, así como verificar que el edificio reúne las condiciones necesarias de seguridad y salubridad. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras regulada en la presente Ordenanza tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. Así la licencia de ocupación y de utilización puede tener por finalidad exclusiva algunas o todas las siguientes:

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

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

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

2. En los supuestos comprendidos en el apartado 3 del artículo 25 de la presente ordenanza las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado anterior y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

3. En los supuestos comprendidos en el apartado 5 del artículo 25 de la presente ordenanza (usos sujetos a licencia de apertura o comunicación previa), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra a) y b) del apartado 1 del presente artículo y se pronunciará expresamente sobre la necesidad de obtención de licencia de actividad o puesta en funcionamiento para el ejercicio de la actividad, o realizar en su caso la comunicación previa al inicio de la misma.

4. En aquellos supuestos que se solicite licencia de ocupación o de utilización, según su caso, para inmuebles urbanos antiguos que hayan venido estando ya ocupados o destinados al mismo uso para el que se solicita la licencia, con el objetivo del alta o cambio de titularidad de suministros, las finalidades de la licencia serán las comprendidas en la letra b) y c) del apartado 1 del presente artículo.

Artículo 27. Documentación necesaria para la solicitud de las licencias de ocupación y de utilización.

1. Para la licencia de ocupación y de utilización, con carácter general, los documentos necesarios para realizar la solicitud son:

a) Escrito de solicitud en modelo normalizado por duplicado ejemplar.

b) Certificado final de obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acreditativo de la fecha de terminación de las obras, su ajuste a la licencia de obras concedida y de sus condiciones de utilización; incluido certificado final de obras de urbanización cuando estas se hubieran ejecutado simultáneamente.

c) Copia de la notificación de la concesión de la licencia de obras concedida.

d) Proyecto final de obras, en soporte papel e informático, con el alcance y contenido del proyecto de ejecución, en el caso de que se hayan producido modificaciones sustanciales respecto a éste y a efectos de su legalización. Dicho proyecto de obra será la base documental que utilizará el Ayuntamiento, a efectos del inventario de edificios legalizados en la ciudad.

e) Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma. En el caso que la licencia de ocupación o utilización implique legalización, la tasa a aplicar será la correspondiente a la suma de la prevista para la licencia de ocupación o utilización y a la de obra de edificación correspondiente a la legalización prevista, de conformidad con las ordenanzas fiscales en vigor.

f) Justificación del coste real y efectivo de las obras objeto de licencia a efectos de la cuantificación de la liquidación definitiva del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras de acuerdo con la ordenanza fiscal en vigor.

g) Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.

h) Certificado de la Administración competente en materia de telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente proyecto técnico de I. C. T., y el certificado de instalación o boletín de instalador cuando se trate de edificios con un número inferior o igual a veinte viviendas.

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

j) Ficha técnica descriptiva de la instalación del ascensor (R.A.E.) y documentación acreditativa de haber registrado ésta y las demás instalaciones y elementos existentes en las edificaciones objeto de licencia en el órgano competente de la Junta de Andalucía, en su caso y cuando así lo requiera la normativa que lo regula.

k) Contrato de mantenimiento de la instalación solar térmica, en su caso.

l) Ensayo acústico, relativo al cumplimiento de la normativa sobre calidad y prevención establecida en la legislación sobre Protección contra la contaminación acústica vigente, en el caso de existir instalaciones productoras de ruidos y vibraciones.

m) Certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 05 de junio, sobre medidas de seguridad de parques infantiles, en caso de que se trate de edificaciones con zona recreativa infantil, exentas de licencia de apertura.

n) Certificación o informe de las empresas suministradoras de los distintos servicios acreditando su correcta ejecución.

o) Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de abastecimiento de agua domiciliaria y de protección contra incendios, así como haber realizado de forma satisfactoria la desinfección sanitaria de la red.

p) Certificado de instalación de baja tensión sellado por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

q) Acreditación de haber presentado el Plan de Emergencia y Evacuación, los seguros de responsabilidad civil y el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios en aquellos casos que la reglamentación específica los requiera.

r) Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de la declaración catastral por nueva construcción (modelo 902N), en su caso.

s) Justificación de haber realizado el depósito de las documentaciones de seguimiento y control de la obra en el Colegio Profesional correspondiente.

t) Justificación de haber incorporado a la inscripción registral las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras en su caso.

u) Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso.

v) Justificante del cumplimiento de la Ordenanza reguladora de la nominación y rotulación de las calles y de la identificación de edificios y viviendas de Estepona, en el caso de obras de nueva edificación.

2. En los supuestos previstos en el apartado 3 del art. 25, los documentos que se acompañaran a la solicitud son:

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

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

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

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

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

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

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

vii. El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o utilizar de acuerdo con un baremo de precios oficial, base de precios del Colegio de Arquitectos, salvo que se justifique el valor real de dicho presupuesto mediante facturas o cualquier otro documento que legalmente justifique el presupuesto real de la obra actualizado al día de la fecha de la resolución de la licencia. Dicho presupuesto no podrá ser inferior, a los efectos del cálculo de tasas e impuestos, al calculado en base a los módulos previstos en las ordenanzas fiscales en vigor.

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

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

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

c) Cuando el inmueble objeto de la licencia esté en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente.

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

3. En los supuestos previstos en el apartado 4 del art. 26 (inmuebles urbanos ya ocupados o utilizados, para alta de suministros), los documentos que se acompañaran a la

solicitud son los mismos previstos en el apartado anterior.

Artículo 28. Licencia de ocupación o utilización parcial

1. 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.

2. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo prescrito en la letra a) del apartado anterior. En estos casos podrá exigirse que se constituya garantía en cuantía suficiente, a juicio de los servicios técnicos municipales, para responder del coste de las obras necesarias para restaurar la legalidad urbanística, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

CAPITULO VII. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Articulo 29. 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 LOUA y en el RDUA. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

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.

CAPÍTULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS

Articulo 30. 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.

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 31. Vigencia de las licencias urbanísticas

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

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

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

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

Articulo 32. Perdida 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 33. Caducidad y prorroga 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, salvo que, en su caso, se hubieran determinado expresamente otros plazos en la licencia concedida.

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 de los artículos 150, 151 y 152 de LOUA siempre que la no edificación, conservación o actuación previstas con la autorización implique incumplimientos de deberes urbanísticos en los términos previstos en la legislación urbanística.

Articulo 34. Rehabilitación de la licencia caducada

1. 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.

2. 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

3. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Articulo 35. Transmisión y modificación de las licencias

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. La transmisión de las licencias urbanísticas exige la presentación de la siguiente documentación en el Registro del Ayuntamiento:

- Comunicación suscrita por el adquirente formulando compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia otorgada y al proyecto técnico autorizado.
- Título o documento en cuya virtud se haya producido la transmisión en el que conste la firma del transmitente.
- Licencia objeto de transmisión.

- Impreso de autoliquidación acreditativo de haber abonado las tasas correspondientes.

2. En la comunicación, suscrita por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamente dicha transmisión, 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 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.

3. Una vez presentada la documentación referida en el apartado 1, el procedimiento de autorización de la transmisión comprenderá:

- Informe técnico y jurídico del Departamento Planeamiento y Licencias sobre la documentación aportada, sobre la obra en ejecución y cumplimiento de plazos.
- En el caso de que exista constitución de fianzas, avales o cualquier otro compromiso efectuada por el transmitente se requerirá al adquirente para que proceda a la formalización de tales garantías a su nombre.
- Informe propuesta del Departamento de Planeamiento y Licencias en los supuestos desfavorables.
- Resolución del Alcalde – Presidente o, en su caso, del órgano delegado

4. 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.

5. 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 36. 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, el RDUA y, en su caso, demás legislación en materia de patrimonio histórico vigente.

Articulo 37. 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 y 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 grapa-dos 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 la licencia urbanística en todos los casos, con la única excepción de las licencias de obra mayor de nueva edificación concedidas en ámbitos de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado en las que la obra de urbanización ejecutada simultáneamente implique su transformación en suelo urbano consolidado, para las cuales, las garantías adicionales previstas en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA, incluida la constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de las obras de urbanización pendientes, deberá formalizarse con carácter previo a la comunicación del inicio de las obras. La resolución por la que se otorguen dichas licencias recogerá expresamente la condición de que no se podrán iniciar las obras hasta que se hayan constituido dichas garantías.

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, todo ello según 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.

Artículo 38. Obligaciones de las empresas suministradoras

1. 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 46 de la presente Ordenanza para la autorización del inicio de las mismas.

2. 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.

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

CAPÍTULO IX. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 1. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Articulo 39. Régimen jurídico

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

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

Articulo 40. 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. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.b) de la LOUA o las actuaciones de interés público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1. c) del mismo texto legal, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

Articulo 41. Subsanación y mejora de la solicitud

1. En el plazo de diez días desde la recepción de la solicitud en el Registro General, 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 general del Ayuntamiento.

Articulo 42. 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. La solicitud de informes que sean preceptivos y/o vinculantes del contenido de la resolución a otras Administraciones Públicas u organismos supramunicipales, 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 43. 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 máximo para su subsanación, que será de un mes, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento.

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, notificándoselo al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

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

Articulo 44. Resolución del procedimiento

1. Los servicios técnicos municipales competentes emitirán un único informe técnico y los Servicios Jurídicos municipales el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

- 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.

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.

Articulo 45. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos y régimen jurídico del silencio administrativo

1. 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.

2. 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 el siguiente sentido:

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

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

3. En ningún caso, podrán adquirirse por silencio positivo, facultades o derechos contrarios a las determinaciones de la ordenación territorial, urbanística o sectorial de aplicación.

Artículo 46. Inicio de las obras de edificación

1. Para el inicio de las obras de edificación será necesaria la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación relacionada en el artículo 21 de la presente Ordenanza.

2. La presentación de la documentación anterior habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Alcalde u órgano en quien delegue 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, de acuerdo con lo prescrito en el art. 21 del RDUA.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

6. La autorización de inicio de obras 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.

7. 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

8. 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.

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OBRA MENOR

Artículo 47. Tipos de procedimientos de otorgamiento.

Se diferencian dos procedimientos, uno general y otro simplificado aplicable a todas aquellas obras que en general se limiten a actuaciones sobre elementos o características interiores o secundarias de la construcción y que por su escasa complejidad técnica y no incidencia en las condiciones urbanísticas, de uso o utilización, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo:

A) El **procedimiento general** previsto será por tanto como su propio nombre indica el procedimiento normal de aplicación para las licencias urbanísticas.

B) El **procedimiento simplificado** que la presente ordenanza regula, se podrá aplicar en los siguientes casos:

1) Pequeñas obras interiores en locales o viviendas para reposición o colocación de revestimientos (alicatados, enfoscados, enlucidos y solados).

2) Pequeña modificación de tabiquerías para adaptación o ampliación de locales o habitaciones que no incluyan un cambio de uso con respecto al existente.

3) Reparación de humedades, desconchados, enfoscados, falsos techos, nuevas solerías y alicatados, etc...

4) Reparación de cubiertas "Trastejado" consistiendo en la recolocación o sustitución de parte o totalidad del faldón de teja sin afectar la formación de pendiente.

5) Reparación de cubiertas interviniendo parcialmente en la misma con la sustitución de algún madero o tramo del tablero, siempre que la superficie afectada sea inferior a 25 m2.

6) Impermeabilización de azoteas, cubiertas o cerramientos.

7) Colocación de puertas, ventanas y rejas en huecos existentes.

8) Construcción, reparación o adaptación de aseos, baños y locales húmedos en general.

9) Ejecución, reparación y adaptación de instalaciones generales de la edificación,

siempre que por su sencillez no sea necesario la aportación de proyecto técnico y se realice por personal autorizado y conforme a las exigencias de la empresa suministradora.

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

a) Que se realicen dentro de Suelo Urbano, en alguno de los Núcleos Urbanos Consolidados o en el Casco Urbano de la ciudad, pero fuera de la delimitación del Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Urbano de Estepona. En cualquier caso los servicios técnicos analizarán la afección al planeamiento conforme a la situación de las obras y el sometimiento de las mismas a cualquier otro tipo de informes sectoriales, o procedimiento.

b) Que aún encontrándose dentro de la delimitación del Plan Especial de Protección y Mejora del Casco no modifiquen las características estéticas del exterior del inmueble (fachada, cubierta o cerramientos) o no se trate de intervenciones en edificaciones, parte de las mismas o bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, siendo por tanto necesario el informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura y la tramitación del procedimiento general establecido para la concesión de Licencia Urbanística.

c) Que las obras no afecten los elementos estructurales o resistentes de la edificación (cimentación, estructura, etc...) de manera que su ejecución no modifique cuantitativa o cualitativamente los esfuerzos a los que tales elementos se encuentren sometidos.

d) Que las obras de Reforma, Restauración, Rehabilitación o Mantenimiento de las edificaciones existentes no supongan aumentos de volumetrías o superficies construidas.

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

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

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

h) Que el Presupuesto de Ejecución Material de las obras no supere los 6.000,00 €, pudiendo ser revisado el mismo conforme a los precios establecidos en la Ordenanza Fiscal Municipal, o, en su defecto, por el Colegio Oficial de Arquitectos para el cálculo simplificado del Presupuesto de Ejecución Material.

i) Que las obras pretendidas no tengan como fin el establecimiento o modificación de uso o actividad sometida a licencia de Apertura de Actividad.

Artículo 48. Procedimiento simplificado.

1. El procedimiento se iniciará mediante presentación en el Registro General del Ayuntamiento del Impreso de Licencia de Obra Menor solicitada específicamente por Procedimiento Simplificado acompañado de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto, con el contenido mínimo dispuesto en el artículo 22 de la presente Ordenanza, la cual definirá correctamente 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.

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. El impreso solicitud contendrá las siguientes indicaciones que serán suscritas por el promotor de la obra dándose por enterado de las mismas:

a) Cuando se trate de obras que afecten a las fachadas mediante pinturas, reparaciones, recogida de aguas, sustitución de carpinterías en huecos existentes, colocación de zócalos o rejas se respetarán y conservarán la composición de la misma, verticalidad de los huecos y el uso de materiales y colores fijados por el planeamiento vigente, plan de protección y mejora del casco urbano, o que expresamente se propongan o acepten por este Ayuntamiento.

b) En las obras autorizadas mediante el presente procedimiento será responsabilidad del promotor y constructor el tomar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa referente a seguridad y salud en obras de construcción.

c) Todos los escombros generados y por parte del solicitante, serán tratados conforme a la normativa específica en cuanto a Gestión de Residuos.

d) No podrá utilizarse la presente autorización para realizar obras donde previamente se haya ordenado su paralización o suspensión cautelar, ni sobre fincas en las que se haya iniciado cualquier tipo de expediente de Disciplina Urbanística.

e) En el caso de actuación sobre edificación en situación de Fuera de Ordenación conforme a normativa urbanística, el solicitante renuncia expresamente al posible incremento del valor de expropiación que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en esta autorización.

f) El solicitante declara encontrarse en posesión del título legal que habilite para la ejecución de las obras solicitadas de ejecutarse las mismas sobre propiedad distinta de la suya.

4. La posible licencia-autorización emitida por este Ayuntamiento lo será en base a lo establecido en el Artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, *"Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades".*

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza para este tipo de obras, en el plazo de diez días desde la presentación, tendrán que actuar de alguna de las siguientes formas:

a) cuando la documentación aportada sea insuficiente o presente deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en el plazo de diez días, 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.

b) cuando se estime que la actuación pretendida no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, o la misma no se ajuste al planeamiento o suponga incumplimientos no sustanciales del planeamiento o normativa vigente, se notificará al solicitante de que su solicitud va a continuar la tramitación mediante el procedimiento general de otorgamiento de licencias, y que por tanto no le es de aplicación en este caso el régimen jurídico del silencio administrativo previsto en este artículo para las licencias de obra menor por procedimiento simplificado

c) cuando la documentación aportada sea completa y la actuación pretendida se adecúe al ordenamiento jurídico y a las prescripciones específicas de la letra B) del artículo anterior, darán su visto bueno a la solicitud presentada en cuanto al cumplimiento de las características técnicas y jurídicas de la actuación.

6. Una vez emitidos los vistos buenos técnicos y jurídicos, sobre la documentación completa, una vez subsanadas las deficiencias en su caso, la Alcaldía resolverá en el plazo de 5 días.

7. El transcurso del plazo máximo de quince días desde la presentación de la solicitud con la documentación completa, o una vez subsanadas en su caso las posibles deficiencias, sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, esta podrá entenderse otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo común.

8. El procedimiento simplificado no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a la intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia pueda entenderse concedida de forma tácita si no hay resolución expresa a los quince días de la solicitud hecha con la documentación completa o subsanadas las posibles deficiencias.

Sobre la base de lo anterior, las actuaciones solicitadas por este procedimiento no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la fecha de su puesta en conocimiento en forma en la Administración.

9. No obstante, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo las licencias para aquellas actuaciones que vayan en contra de la legislación, de la ordenación territorial o del planeamiento urbanístico.

10. Las obras deberán comenzar dentro de los dos meses desde la concesión de la licencia y deberán finalizarse en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la concesión. Transcurridos estos plazos se entenderá caducada la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras por un plazo que, como máximo, equivaldrá a la mitad de los anteriores.

11. En cualquier momento durante la ejecución y con carácter posterior, antes de la prescripción de las acciones urbanísticas, dichas obras estarán sujetas al control e inspección municipal para comprobar que la ejecución de la misma se adecúa a los términos de la solicitud y/o de la resolución de la licencia, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito los reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que habrán de ser cumplimentados, indicando, a estos efectos, la fecha de inicio y el plazo previsto para acometer las obras. Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística, así como de los sancionadores que correspondan, si transcurridos los plazos no se hubieran cumplimentado.

12. El final de obra deberá ser comunicado al Ayuntamiento quien, tras visto bueno de los servicios técnicos municipales, respecto al estado en el que ha quedado la vía pública, procederá a la devolución de la fianza depositada.

SECCIÓN 4. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

Artículo 49. Procedimiento para concesión de licencia de ocupación y utilización

1. La licencia de ocupación y de utilización tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. El otorgamiento de la licencia de ocupación y utilización se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia, y se ajustará a las prescripciones siguientes:

a) Una vez terminada la actuación, se acreditara el cumplimiento de la condición a los efectos de la obtención de la licencia de primera ocupación y utilización, presentándose a la administración municipal, solicitud en impreso normalizado acompañada de toda la documentación señalada en el artículo 27 de la presente Ordenanza.

b) Los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la solicitud, una inspección final con emisión de informes favorables o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso, y la actividad a la que vayan a ser destinadas. Se emitirán informes concretos sobre la correcta ejecución de las acometidas de servicios urbanos y de las obras de reposición y/o terminación de la urbanización en el entorno del inmueble.

c) En el supuesto de que el resultado del informe fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

d) Con el informe favorable efectuado por los servicios técnicos municipales se emitirá el informe jurídico, la propuesta de resolución y la resolución de concesión de licencia, con los pronunciamientos expresos previstos en el artículo 26, en su caso, por el órgano municipal competente, que deberá resolver en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud realizada correctamente o subsanadas las posibles deficiencias.

La concesión de la licencia de ocupación o utilización habilitará la puesta en marcha de la actividad sólo para aquellas en las que no sea preceptiva también la licencia de apertura.

3. La licencia de ocupación y/o utilización no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

4. Para la licencia de ocupación y utilización de actividades sometidas a Calificación Ambiental por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se aportara además de la documentación indicada en el artículo 27, certificación acreditativa del técnico director de la actuación, de que esta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental.

En el caso de actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o unificada, según proceda, se aportará además justificante de haber remitido a la Consejería competente en materia de medio ambiente, la documentación necesaria para la puesta en marcha de la actuación.

5. Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación con independencia para cada una de las fases, siempre que dichas fases sean estructural y funcionalmente independientes.

En todo caso podrán otorgarse licencias de ocupación y utilización limitadas a partes de la construcción o edificación en los términos previstos en el artículo 9 del RDUA.

6. El otorgamiento de licencia de ocupación y utilización implica el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

En consecuencia, dicha licencia será documento suficiente para obtener la devolución de avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquéllas obligaciones, salvo que, excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, se haga constar expresamente en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de la obligación garantizada por las mismas, siempre que la cuantía de éste sea suficiente para cubrir los daños producidos, salvo que éste se amplíe.

7. No podrá otorgarse la licencia de primera ocupación hasta la finalización de las obras de urbanización y de las infraestructuras necesarias para su normal funcionamiento.

CAPÍTULO X. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 50. Infracciones y sanciones

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

Artículo 51. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.

1. En los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

2. No obstante lo anterior, se podrá conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior.

La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquélla.

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.

Con el fin de hacer efectivo el principio de agilización en la gestión urbanística y desburocratización del procedimiento que preside ésta ordenanza, el Ayuntamiento de Estepona impulsará el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias, con las limitaciones que a la utilización de estos medios establecen la Constitución y las Leyes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Tal y como se prevé en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las ordenanzas fiscales correspondientes. El promotor adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta en el Registro General la solicitud para obtener la licencia, no pudiendo darse comienzo a las obras en tanto no se satisfagan tales tasas y se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones incluidas en las Ordenanzas Fiscales que contravengan las prescripciones de la presente Ordenanza Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas.

DISPOSICIONES FINALES.

DISPOSICION FINAL PRIMERA.

La presente Ordenanza solo será de aplicación a los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la misma.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA.

De conformidad con lo establecido en el art.70 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Estepona, noviembre de 2011

El Alcalde Presidente,

Fdo. José María García Urbano

Anexo I

CARTELES INFORMATIVOS

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 esta disposición.

SEGUNDO.- Características del cartel

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

El cartel, según los supuestos, tendrá un formato DIN-A0 o DIN-A3 o distintivo específico, según se indica a continuación:

a) Modelo 1: formato grande, para obras de nueva edificación y rehabilitación, otras de edificios. Dimensiones DIN A0 (84 x 120 cm), posición vertical

b) Modelo 2: formato pequeño, para obras de acondicionamiento de locales. Dimensiones DIN A3 (30 x 42 cm), posición vertical

c) Modelo 3: distintivo específico para obras menores, (10 x 14 cm)

2.- Características:

- Soporte rígido en los Modelos 1 y 2, preferentemente policarbonatos rígidos, fondo blanco, sobre los que se puedan colocar vinilos adhesivos o productos similares.

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.

- Adhesivo en el Modelo 3, facilitado por el Servicio Administrativo del Área de Urbanismo, en el momento de la notificación por personación de la licencia.

De forma destacada figurará el escudo municipal, y a continuación los siguientes datos a título indicativo, con el tipo de letra incorporado en fichero informático, según requiera la propia información de los diferentes supuestos de obras:

- Licencia municipal de … (tipología de la licencia).
- Expte.: número / año
- Tipo de obra / título del proyecto
- 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

1.- Constituyen infracción urbanística las acciones u omisiones que vulneren la normativa urbanística y en especial, la construcción o transformación del uso del suelo y del subsuelo sin licencia o contraviniendo sus condiciones. En particular se consideran infracciones:

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.

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

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

Anexo II

MODELOS DE SOLICITUD

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

INSTANCIA GENERAL A URBANISMO

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:
DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO DE LA/S PARCELA/S:	CLASE DE SUELO, UNIDAD O SECTOR:
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:	

EXPONE:

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

SOLICITA:

Estepona, a ..... de ..... de 20…….
EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:
DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DESCRIPCIÓN

EMPLAZAMIENTO DE LA/S PARCELA/S:	CLASE DE SUELO, UNIDAD O SECTOR:
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:	
DESCRIPCIÓN DE LO SOLICITADO:	

CLASE DE SOLICITUD:

CONSULTA DE EXPEDIENTE ☐	COPIA DE DOCUMENTOS ☐	TIRA DE CUERDAS: ALINEACIONES Y RASANTES ☐
INFORMACION URBANISTICA ☐	CERTIFICADO ☐	CÉDULA URBANÍSTICA ☐
OTRA:		

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- En caso de que lo solicitado esté sujeto a previo pago de tasa deberá aportar copia de autoliquidación de la tasa correspondiente y de su carta de pago. ☐
2.- Acreditación del interés directo y legítimo del solicitante en el expediente urbanístico concreto, en caso necesario. ☐
3.- Plano de situación referido a los planos municipales del PGOU, a escala adecuada según clase de solicitud, de conformidad con la Ordenanza. ☐
4.- Planos de plantas, alzados y/o detalles, definitorios de las parcelas o actuaciones interesadas (estado actual y reformado). ☐
5.- Información catastral, situación sobre ortofotos, o fotografías del inmueble, la/s parcela/s y/o de la/s zona/s de actuación para mejor identificación. ☐
6.- Otra documentación: ☐

SOLICITUD:

Solicita que se admita la presente instancia y se conceda lo solicitado en la misma.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….

EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

LICENCIA DE PARCELACIÓN / OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:

DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DESCRIPCIÓN

EMPLAZAMIENTO DE LA/S PARCELA/S:	CLASE DE SUELO, UNIDAD O SECTOR:
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:	
DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN:	
PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN (en su caso):	……€.

CLASE DE SOLICITUD:

LICENCIA DE PARCELACIÓN ☐	OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ☐	(artículo nº 23 de la Ordenanza)

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Copia de autoliquidación de la tasa correspondiente y de su carta de pago. ☐
2.- Proyecto de Parcelación o Proyecto Técnico (Básico y de Ejecución) suscrito por profesional competente y visado, en soporte papel e informático formato de lectura y abierto georreferenciado (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes). Nº de copias en papel …….. / Nº de copias digital …… ☐
3.- Plano de situación referido a los planos municipales del PGOU, a escala adecuada según clase de solicitud, de conformidad con la Ordenanza. ☐
4.- Planos de plantas, alzados y/o detalles, definitorios de las parcelas o actuaciones interesadas (estado actual y reformado). ☐
5.- Información catastral, situación sobre ortofotos, o fotografías del inmueble, la/s parcela/s y/o de la/s zona/s de actuación para mejor identificación. ☐
6.- Memoria descriptiva de las obras, instalación o actividad, y justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística, así como valoración económica de las mismas, en caso necesario, suscrita por técnico competente. ☐
7.- Copia de otras autorizaciones (medioambientales, patrimonio histórico, sectoriales, concesiones administrativas,…), cuando sean legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de haberlas solicitado.
Aporta: …… ☐
8.- Otra documentación:
☐

SOLICITUD:

Solicita que se admita la presente instancia y se conceda la LICENCIA correspondiente.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….

EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

LICENCIA DE OBRA MENOR. PROCEDIMIENTO GENERAL / SIMPLIFICADO.

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:
DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DATOS DE LA OBRA

EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA:		
REFERENCIA CATASTRAL:		
AUTOR DEL PROYECTO:	DIRECCIÓN FACULTATIVA:	COORDINADOR SEGURIDAD Y SALUD:
EMPRESA CONSTRUCTORA:	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OBRA:		
PRESUPUESTO:		.....€.

TIPO DE OBRA MENOR SOLICITADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO O GENERAL	☐	1) Pequeñas obras interiores en locales o viviendas para reposición o colocación de revestimientos (alicatados, enfoscados, enlucidos y solados).
	☐	2) Pequeña modificación de tabiquerías para adaptación o ampliación de locales o habitaciones que no incluyan un cambio de uso con respecto al existente.
	☐	3) Reparación de humedades, desconchados, enfoscados, falsos techos, nuevas solerías y alicatados, etc...
	☐	4) Reparación de cubiertas "Trastejado" consistiendo en la recolocación o sustitución de parte o totalidad del faldón de teja sin afectar la formación de pendiente.
	☐	5) Reparación de cubiertas interviniendo parcialmente en la misma con la sustitución de algún madero o tramo del tablero, siempre que la superficie afectada sea inferior a 25 m2.
	☐	6) Impermeabilización de azoteas, cubiertas o cerramientos.
	☐	7) Colocación de puertas, ventanas y rejas en huecos existentes.
	☐	8) Construcción, reparación o adaptación de aseos, baños y locales húmedos en general.
	☐	9) Ejecución, reparación y adaptación de instalaciones generales de la edificación, siempre que por su sencillez no sea necesario la aportación de proyecto técnico y se realice por personal autorizado y conforme a las exigencias de la empresa suministradora.
SÓLO PROCEDIMIENTO GENERAL	☐	Otra:.....

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

PROCEDIMIENTO AL QUE SE AJUSTA LA SOLICITUD

☐	**A.- PROCEDIMIENTO GENERAL**	
☐	**B.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**	En Suelo Urbano, que no afecten a elementos estructurales ni supongan aumento de volumen o cambio del uso urbanístico, con presupuesto inferior a 6.000 euros y cumpliendo las demás condiciones del art. 47 de la Ordenanza Municipal

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

OBLIGATORIA EN GENERAL

1.- Presupuesto de ejecución material, desglosado por partidas, con su medición y precio, suscrito por el interesado y/o técnico competente. ☐

2.- Justificante del ingreso del Impuesto y Tasa por tramitación de licencias urbanísticas. ☐

3.- Certificado o información catastral, o último recibo del I.B.I., referido al inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras. ☐

SEGÚN EL ALCANCE Y TIPO DE OBRA

4.- Memoria descriptiva de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación, así como valoración de las mismas, suscrita por técnico competente. ☐

5.- Fotografías del conjunto del inmueble y/o de las zonas de actuación. ☐

6.- Plano de situación del inmueble. ☐

7.- Planos de plantas y alzados, de las zonas afectadas por las obras solicitadas (estado actual y reformado), y/o planos de detalle. ☐

8.- Planos de fachada acotados de estado actual y reformado, y fotografías de la misma, cuando se pretenda actuar en ésta. ☐

9.- Copia de otras autorizaciones (medioambientales, patrimonio histórico, sectoriales, concesiones administrativas,…), cuando sean legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de haberlas solicitado.

Aporta: …… ☐

10.- Otra documentación:

☐

SOLICITUD:

Solicita le sea concedida licencia para la ejecución de las obras indicadas, declarando ser ciertos todos los datos consignados en esta solicitud y comprometiéndose a la ejecución de dichas obras con sujeción a las condiciones que se expresan en esta instancia y en la documentación adjunta aportada.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….

EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA.

La licencia de obra menor, expresa o tácita, quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes CONDICIONES:

1. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alteraran las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas y se realizarán sin perjuicio de terceros.
2. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
3. Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
4. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.
5. No surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.
6. El interesado deberá tener a disposición de los Servicios Municipales la resolución de la licencia o el impreso de solicitud de la misma, en su caso, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos Servicios para inspecciones y comprobaciones.
7. En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
8. Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deben contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria, así como las normas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
9. Las autorizaciones serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
10. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
11. Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.
12. En el supuesto de ocupación de la vía pública, se deberá solicitar en esta Corporación la correspondiente autorización, y una vez concedida ésta proceder a la señalización de dicha ocupación según lo establecido en las Normas Generales de Urbanización del P.G.O.U. y demás legislación aplicable en vigor.
13. No podrá utilizarse la presente licencia para realizar obras donde previamente se haya ordenado su paralización o suspensión cautelar, ni sobre fincas en las que se haya iniciado cualquier tipo de expediente de Disciplina Urbanística.
14. En el caso de actuación sobre edificación en situación de Fuera de Ordenación conforme a normativa urbanística, el solicitante renuncia expresamente al posible incremento del valor de expropiación que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en esta licencia.
15. El solicitante declara encontrarse en posesión del título legal que habilite para la ejecución de las obras solicitadas de ejecutarse las mismas sobre propiedad distinta de la suya.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS LICENCIAS TRAMITADAS POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

1. En ningún caso las licencias solicitadas por procedimiento simplificado podrán iniciarse antes de que transcurran quince días hábiles desde la fecha de su solicitud completa registrada en la Administración.
2. Las obras deberán comenzar dentro de los dos meses desde la concesión de la licencia y deberán finalizarse en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la concesión. Transcurridos estos plazos se entenderá caducada la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras por un plazo que, como máximo, equivaldrá a la mitad de los anteriores.
3. Cuando se trate de obras que afecten a las fachadas mediante pinturas, reparaciones, recogida de aguas, sustitución de carpinterías en huecos existentes, colocación de zócalos o rejas, se respetarán y conservarán la composición de la misma, verticalidad de los huecos y el uso de materiales y colores fijados por el planeamiento vigente, plan de protección y mejora del casco urbano, o que expresamente se propongan o acepten por este Ayuntamiento.
4. En las obras autorizadas mediante el presente procedimiento será responsabilidad del promotor y constructor el tomar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa referente a seguridad y salud en obras de construcción.
5. Todos los escombros generados y por parte del solicitante, serán tratados conforme a la normativa específica en cuanto a Gestión de Residuos.

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

LICENCIA DE OBRA MAYOR

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:
DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DATOS DE LA OBRA

EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA:		
REFERENCIA CATASTRAL:		
AUTOR DEL PROYECTO:	DIRECCIÓN FACULTATIVA:	COORDINADOR SEGURIDAD Y SALUD:
EMPRESA CONSTRUCTORA:	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:	
PRESUPUESTO:		……€.

TIPO DE PROYECTO

RESTAURACIÓN ☐	RECONSTRUCCIÓN ☐	OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐
REHABILITACIÓN ☐	SUSTITUCIÓN ☐	DEMOLICIÓN ☐
REESTRUCTURACIÓN ☐	DE NUEVA PLANTA ☐	LEGALIZACIÓN ☐
AMPLIACIÓN ☐	Nº DE VIVIENDAS:	CAMBIO DE USO ☐
ACONDICIONAMIENTO ☐	Nº PLAZAS DE GARAJE:	NO RESIDENCIAL ☐

SUPERFICIES

Viviendas ……m2	Aparcamientos ……m2	Locales ……m2
Sótano ……m2	Hotel ……m2	Urbanización ……m2
Nave industral……m2	Oficinas ……m2	

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

DE CARÁCTER GENERAL

1.- Justificante del ingreso del Impuesto y Tasa por tramitación de licencias urbanísticas. ☐

2.- Cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios: Mod. C.E.-1 (www.fomento.es) ☐

3.- Proyecto Básico visado (o supervisado, en su caso). Nº de copias en papel …….. / Nº de copias digital ……. ☐

4.- Proyecto Básico y de Ejecución visado (o supervisado, en su caso). Nº de copias en papel …….. / Nº de copias digital ……. ☐

5.- Copia de otras autorizaciones (medioambientales, patrimonio histórico, sectoriales, concesiones administrativas,…), que sean legalmente exigibles al solicitante.
Aporta: ……..……..……..…… ☐

6.- Documentación adicional necesaria para tramitar el procedimiento de Calificación Ambiental de las obras o actividad, cuando fuera el caso, de conformidad con la normativa ambiental en vigor. ☐

7.- Anexo: proyecto de obras ordinarias de urbanización, en caso necesario, y constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de las obras de urbanización pendientes. Así como, en su caso, documento de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento del suelo necesario. ☐

8.- Asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y 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. ☐

9.- Otra documentación:

☐

DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN FUNCIÓN DEL TIPO DE PROYECTO
(de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ordenanza)
Aporta:

☐

SOLICITUD:

Solicita que se admita y se tramite la presente instancia a fin de obtener la correspondiente LICENCIA DE OBRA MAYOR, declarando ser ciertos todos los datos consignados en esta solicitud.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….
EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA.

La licencia de obra mayor quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes CONDICIONES:

1. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alteraran las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas y se realizarán sin perjuicio de terceros.
2. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
3. Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
4. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.
5. No surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.
6. El interesado deberá colocar un cartel oficial informativo de la licencia de obras y tener a disposición de los Servicios Municipales la resolución de la misma, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos Servicios para inspecciones y comprobaciones.
7. En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
8. Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deben contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria, así como las normas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
9. Las autorizaciones serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
10. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
11. Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.
12. En el supuesto de ocupación de la vía pública, se deberá solicitar en esta Corporación la correspondiente autorización, y una vez concedida ésta proceder a la señalización de dicha ocupación según lo establecido en las Normas Generales de Urbanización del P.G.O.U. y demás legislación aplicable en vigor.
13. No podrá utilizarse la presente licencia para realizar obras donde previamente se haya ordenado su paralización o suspensión cautelar, ni sobre fincas en las que se haya iniciado cualquier tipo de expediente de Disciplina Urbanística.
14. En el caso de actuación sobre edificación en situación de Fuera de Ordenación conforme a normativa urbanística, el solicitante renuncia expresamente al posible incremento del valor de expropiación que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en esta licencia.
15. El solicitante declara encontrarse en posesión del título legal que habilite para la ejecución de las obras solicitadas de ejecutarse las mismas sobre propiedad distinta de la suya.
16. Todos los escombros generados y por parte del solicitante, serán tratados conforme a la normativa específica en cuanto a Gestión de Residuos.
17. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento las siguientes fechas: la de inicio de las obras, la de instalación de cada uno de los elementos auxiliares autorizados, la de finalización de las obras, las de interrupciones justificadas, así como, en el caso de obras de nueva edificación, las de alcance del nivel de rasante y del nivel de última planta con la estructura del nuevo edificio.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

APROBACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:

DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DATOS DE LA OBRA

TITULO DEL PROYECTO:		LICENCIA DE OBRAS Nº:
EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA:	REFERENCIA CATASTRAL:	EMPRESA CONSTRUCTORA:
AUTOR DEL PROYECTO:	DIRECCIÓN FACULTATIVA:	COORDINADOR SEGURIDAD Y SALUD:
PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:	PRESUPUESTO:	.....€.

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Proyecto de Ejecución visado (o supervisado, en su caso), con el contenido previsto en el Anejo I del C.T.E., incluido Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud. Nº de copias en papel ..... / Nº de copias digital ..... ☐
2.- Declaración de concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución, suscrita por técnico competente y visada, bajo su responsabilidad. ☐
3.- Documentos visados acreditativos de la asunción por técnicos competentes de la Dirección Facultativa de las obras (Director de Obras y Director de Ejecución) así como de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra. ☐
4.- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Acceso a las Telecomunicaciones, redactado por técnico competente y visado ☐
5.- Otros proyectos parciales o documentos técnicos sobre tecnologías o instalaciones específicas, o bien, previstos en normas sectoriales. ☐
6.- Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, de acuerdo con art. 4.1 del R.D. 105/2008, de 1 de febrero. ☐
7.- Documento acreditativo de haber constituido el aval que garantiza el coste de las obras de urbanización pendientes que se ejecutarán de forma simultánea a la edificación e implican la transformación del suelo en urbano consolidado, conforme a los art. 54.3 y 55.1 de la LOUA. ☐
8.- Acta de replanteo firmada por el promotor, el constructor y la dirección facultativa, declarando la conformidad con la tira de cuerdas incluida en la licencia urbanística. ☐
9.- Póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la demolición, en su caso. ☐
10.- Otra documentación: ☐

SOLICITUD:

Solicita que se admita y se tramite la presente instancia a fin de resolver sobre la concordancia del Proyecto Básico y de Ejecución, en su caso, y autorizar el inicio de las obras de edificación.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….
EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Sello de Registro

OBJETO DE LA SOLICITUD:

LICENCIA DE OCUPACIÓN y/o UTILIZACIÓN

DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE:
DELEGACIÓN F.I.T. AREA DE URBANISMO.

Expediente (Núm. / Año):	

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:
REPRESENTANTE:		
N.I.F. / C.I.F.	DOMICILIO:	
CÓDIGO POSTAL:	LOCALIDAD:	PROVINCIA:
FAX:	TELÉFONO:	CORREO ELECTRÓNICO:

DATOS DE LA OBRA

TITULO DEL PROYECTO:	LICENCIA DE OBRAS Nº:
EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA:	REFERENCIA CATASTRAL:
FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA:	COSTE REAL DE EJECUCIÓN MATERIAL: ……€.

TIPO DE OCUPACIÓN SOLICITADA

☐	A) Primera ocupación de una obra de nueva edificación residencial ejecutada conforme a una previa licencia concedida.
☐	B) Primera utilización de una obra de nueva edificación no residencial ejecutada conforme a una previa licencia concedida.
☐	C) Ocupación o utilización de edificaciones y/o locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destina, o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a licencia previa.
☐	D) Ocupación o utilización de edificaciones erigidas lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.
☐	E) Ocupación o utilización de edificios erigidos en suelo urbano o urbanizable sin licencia o en contra de sus determinaciones, o con antecedentes administrativos no conocidos, respecto de los cuales se acredita la prescripción de infracción urbanística y que ha transcurrido el plazo para la restauración de la legalidad urbanística, sin que la misma se haya ejercitado; y para los que el uso que se desarrolla o pretende desarrollarse se ajusta al ordenamiento urbanístico vigente.
☐	F) Ocupación o utilización de inmuebles urbanos antiguos, que hayan venido estando ya ocupados o destinados al mismo uso para el que se solicita la licencia, con el objetivo del alta o cambio de titularidad de suministros.
☐	G) Otros:……

SOLICITUD:

Solicita que se admita y se tramite la presente instancia a fin de obtenter la correspondiente LICENCIA DE OCUPACIÓN y/o UTILIZACIÓN, declarando ser ciertos todos los datos consignados en esta solicitud.

Estepona, a ..... de ..... de 20…….
EL SOLICITANTE (o REPRESENTANTE)

Firmado: .....

Los datos que figuran en esta solicitud serán incorporados a los ficheros automatizados de titularidad pública y destino municipal, que tengan por finalidad la gestión del objeto de dicha solicitud. El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos que obren en dichos ficheros por medio de escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA - AVENIDA DEL CARMEN, EDIFICIO PUERTOSOL - C.P. 29680 - ESTEPONA (MALAGA) - TFNO: 952 809000 - FAX: 952 792461

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

DE CARACTER GENERAL.

1.- Certificado final de obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, incluido certificado final de obras de urbanización cuando estas se hubieran ejecutado simultáneamente. ☐

2.- Copia de la notificación de la concesión de la/s licencia/s de obras concedida/s. ☐

3.- Proyecto final de obras, con el alcance y contenido del proyecto de ejecución, en el caso de que se hayan producido modificaciones sustanciales respecto a éste y a efectos de su legalización. Nº de copias en papel …….. / Nº de copias digital …… ☐

4.- Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas: licencia de ocupación o utilización, y de legalización de obra de edificación, en su caso; de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma. ☐

5.- Justificación del coste real y efectivo de las obras objeto de licencia a efectos de la cuantificación de la liquidación definitiva del I.C.I.O. de acuerdo con la ordenanza fiscal en vigor. ☐

6.- Fotografías en color de la obra terminada, en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. ☐

7.- Certificado acreditativo de haber presentado el proyecto técnico y de la correcta ejecución de la Instalación de acceso Común a las Telecomunicaciones. ☐

8.- Certificado acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en la normativa técnica reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. ☐

9.- Ficha técnica descriptiva de la instalación del ascensor (R.A.E.) y documentación acreditativa de haber registrado ésta y las demás instalaciones y elementos existentes en las edificaciones objeto de licencia en el órgano competente de la Junta de Andalucía, en su caso y cuando así lo requiera la normativa que lo regula. ☐

10.- Contrato de mantenimiento de la instalación solar térmica, en su caso. ☐

11.- Ensayo acústico, relativo al cumplimiento de la normativa sobre calidad y prevención establecida en la legislación sobre Protección contra la contaminación acústica vigente, en el caso de existir instalaciones productoras de ruidos y vibraciones. ☐

12.- Certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 05 de junio, sobre medidas de seguridad de parques infantiles, en caso de que se trate de edificaciones con zona recreativa infantil, exentas de licencia de apertura. ☐

13.- Certificación o informe de las empresas suministradoras de los distintos servicios acreditando su correcta ejecución. ☐

14.- Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de abastecimiento de agua domiciliaria y de protección contra incendios, así como haber realizado de forma satisfactoria la desinfección sanitaria de la red. ☐

15.- Certificado de instalación de baja tensión sellado por el organismo competente de la Junta de Andalucía. ☐

16.- Acreditación de haber presentado el Plan de Emergencia y Evacuación, los seguros de responsabilidad civil y el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios en aquellos casos que la reglamentación específica los requiera. ☐

17.- Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro de la declaración catastral por nueva construcción (modelo 902N), en su caso. ☐

18.- Justificación de haber realizado el depósito de las documentaciones de seguimiento y control de la obra en el Colegio Profesional correspondiente. ☐

19.- Justificación de haber incorporado a la inscripción registral las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras en su caso. ☐

20.- Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso. ☐

21.- Justificante del cumplimiento de la Ordenanza reguladora de la nominación y rotulación de las calles y de la identificación de edificios y viviendas de Estepona, en caso de obras de nueva edificación. ☐

22.- Certificado del técnico director de la actuación de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto y al condicionado de la calificación ambiental, para aquellas actividades sometidas a Calificación Ambiental por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. ☐

23.- Justificante de haber remitido a la Consejería competente en materia de medio ambiente, la documentación necesaria para la puesta en marcha de la actuación, en el caso de actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o unificada, según proceda. ☐

24.- Otra documentación:

☐

DE CARACTER ADICIONAL. TIPOS D), E), F)

1.- Certificado emitido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se acreditan todos los aspectos relacionados en el artículo 27. 2. a) de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas. ☐

2.- Declaración suscrita por el propietario sobre la inexistencia de procedimiento administrativo o judicial abierto de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado; así como de que no se han realizado parcelaciones urbanísticas, en caso de suelo no urbanizable (art. 27.2.b). ☐

3.- Certificado técnico acreditativo y descriptivo de la parte de la edificación afectada y los preceptos normativos que incumple, en caso de inmueble en situación de fuera de ordenación. ☐

4.- Información catastral actualizada o justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la edificación con toda la documentación exigida. ☐

CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA.

1. La licencia de ocupación y/o utilización tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. La licencia de primera ocupación y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

3. La concesión de la licencia de ocupación o utilización habilitará la puesta en marcha de la actividad sólo para aquellas en las que no sea preceptiva también la licencia de apertura.

4. El otorgamiento de licencia de ocupación o utilización implica el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

5. No podrá otorgarse la licencia de ocupación o utilización hasta la finalización de las obras de urbanización y de las infraestructuras necesarias para su normal funcionamiento.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA