EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

Ngdo: Secretaría General.

DON JESÚS RIQUELME GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR (JAÉN).

CERTIFICO: Que en sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veinte de Marzo de dos mil catorce, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO OCTAVO.- APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.- Queda enterado el Pleno del asunto epigrafiado así como de toda la documentación que figura en el expediente de su razón. Asimismo queda enterado el Pleno del Dictamen-Propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda de fecha 19 de Febrero de 2014, del siguiente tenor literal:

"Vista la propuesta de Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas y el informe de la Técnica jurídica de Urbanismo, en relación a la citada Ordenanza para su tramitación y ordenación.

Visto el citado expediente y el informe emitido sobre el particular, la Comisión con el voto a favor del PP, PA y PSOE, en sesión celebrada el 19 de Febrero de 2014, dictamina que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno se acuerde lo siguiente:

"Examinado la documentación de ordenanza municipal reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas se propone

ACUERDO

PRIMERO. La Aprobación inicial de la citada Propuesta de Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas.

SEGUNDO. Dar traslado de la citada Propuesta al Negociado de Economía y Hacienda para la tramitación que corresponda.

TERCERO. Que se exponga al público por plazo de un mes, en el Boletín Oficial de la Provincia, en un diario de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento".----------

No se producen intervenciones.

El Pleno, por unanimidad de los Sres. Concejales y Sras. Concejalas asistentes, expresivo de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar la propuesta anteriormente transcrita en todos sus sentido y términos.

Y para que conste y surta los correspondientes efectos, expido la presente antes de la aprobación definitiva del acta y a reserva de los términos que resulten de la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 206 del R.O.F.R.J.E.L. de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Andújar a veintiuno de Marzo de dos mil catorce.----------

Vº.Bº.
EL ALCALDE,

Fdo.: Jesús Estrella Martínez

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Jesús Riquelme García

XCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

Ngdo: Secretaría General.

DON JESÚS RIQUELME GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR (JAÉN).

CERTIFICO: Que en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veintiocho de mayo de dos mil catorce, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"**PUNTO DECIMOCUARTO.- ESTIMACIÓN PARCIAL DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.-** Queda enterado el Pleno del asunto epigrafiado así como de toda la documentación que figura en el expediente de su razón. Asimismo, queda enterado el Pleno de la Propuesta-Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda de fecha 14 de Mayo de 2014, del siguiente tenor literal:

"Vistos los informes obras en el expediente que dice: "Con fecha 20 de Marzo de 2014, el Pleno del Ayuntamiento adoptó entre otros, el acuerdo de la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas y Régimen de Comunicación de Obras, siendo publicada dicha aprobación inicial en el Boletin Oficial de la Provincia el día 9 de abril de 2014.

Con fecha 08 de mayo de 2014 , se presenta escrito de Alegaciones por la Asociación de Arquitectos de Andújar, referida a los art. 7, 11 y 15 de la Ordenanza, que regulan respectivamente el contenido de los proyectos técnicos, la tramitación de licencias y las actuaciones de menor entidad.

Consta informe emitido por el arquitecto municipal en relación a las alegaciones cuyo tenor es el que sigue: "*2.- La alegación PRIMERA expone que la obligación de aportar certificación de acometidas por las compañías suministradoras (artículo 7.2 de la Ordenanza) solo afecte a los supuestos en que la parcela no cuente con servicios urbanísticos a pie de parcela, y que se especifique cuáles son estos servicios.- Se propone aceptar este punto de la alegación, al entender que en este supuesto bastará con el pronunciamiento del técnico redactor del proyecto. Dichos servicios obligatorios serán los que doten a la parcela de la condición de solar, según las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas (art. 64.2 del PGOU vigente).*

En cuanto a que la certificación se sustituya por copia de la solicitud, se propone no aceptar la alegación, al entender que en el supuesto de que la parcela no cuente con servicios urbanísticos, las obras de urbanización requeridas deberán recogerse como complementarias en el Proyecto Técnico, por lo que es necesario el pronunciamiento previo de la Compañía Suministradora.

3.- Las alegaciones SEGUNDA y CUARTA solicitan que se elimine la obligación de identificar el destino de los residuos que se generen en las obras en el Proyecto Técnico y en la Memoria Técnica (artículos 7.2 y 7.3 de la Ordenanza). Se propone aceptar la alegación, asignándose la obligación de identificar el destino de los residuos y las tierras procedentes de la excavación al promotor. Deberá incluirse en el apartado 5: "DOCUMENTACIÓN COMÚN".

4.- En cuanto a la alegación TERCERA, para eliminar la obligación de presentar el nombramiento de la Dirección Facultativa acompañando al Proyecto Técnico, se propone su desestimación, al entender que dicha comunicación debe vincularse a la tramitación de la licencia.

5.- La alegación QUINTA y SUGERENCIA, solicitan recoger aspectos ya regulados en legislación de rango superior (Decreto 169/2011 y LRJPAC). La Ordenanza se ha redactado con el criterio de no introducir -ni siquiera a efectos informativos- más determinaciones que las que son de competencia municipal, por lo que se propone su desestimación.

6.- Por último, y en lo referido al aumento del presupuesto para que una actuación sea considerada de Menor Entidad, solicitado en la alegación SEXTA (de 3.000 a 10.000 €), deberá ser desestimado, puesto que de las 203 licencias liquidadas en el año 2014, 133 (65%) se encuentran por debajo de los 3.000 €, con lo que una mayoría de las actuaciones se beneficiarán de esta simplificación administrativa."

PLAZA DE ESPAÑA 1 - 23740 ANDUJAR (JAEN) TELF. CENTRALITA 953 508 200 - FAX 953 508 207

Por todo lo cual, según informe técnico transcrito, procede estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la asociación de arquitectos y aprobar definitivamente la citada ordenanza".

La Comisión, por unanimidad de los asistentes, en sesión celebrada el 14 de mayo de 2014, dictamina que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno se acuerde lo siguiente:

PRIMERO.- Que se estimen parcialmente las alegaciones presentadas en el sentido de lo expresado en el informe técnico que obra en el expediente, salvo en lo referido a la cuantía para una obra sea considerada de Menor Entidad, que habrá de elevarse hasta 5.000 €.

SEGUNDO.- Que se apruebe definitivamente el refundido de la ordenanza, una vez incluidas las alegaciones estimadas, con las correcciones de oficio apreciadas por los Servicios Técnicos Municipales durante la tramitación, y que afectan esencialmente errores de redacción u ortográficos, nuevo régimen legislativo (publicación Ley 20/2013) y especificaciones sobre el contenido de las Cédulas Urbanísticas.

TERCERO.- Que se de traslado a todos lo interesados en el expediente.

CUARTO.- Que se publique el texto integro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia."

No se producen intervenciones.

El Pleno, por unanimidad de los Sres. Concejales y Sras. Concejalas asistentes, expresivo de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar la propuesta anteriormente transcrita en todos sus sentido y términos.

Y para que conste y surta los correspondientes efectos, expido la presente antes de la aprobación definitiva del acta y a reserva de los términos que resulten de la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 206 del R.O.F.R.J.E.L. de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Andújar a veintinueve de Mayo de dos mil catorce.----------

V°.B°.
EL ALCALDE,

Fdo.: Jesús Estrella Martínez

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Jesús Riquelme García

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR (JAÉN)

5174 *Aprobada definitivamente la Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de licencias urbanísticas y régimen de comunicación de obras.*

Edicto

El Iltmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andujar,

Hace saber:

Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día veintiocho de Mayo de dos mil catorce, adoptó entre otros el acuerdo de Aprobar Definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas y Régimen de Comunicación de Obras, cuyo tenor literal es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS

Exposición de motivos:

I. Las licencias urbanísticas están reguladas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanítica de Andalucía (LOUA), y el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDUA), en cuyo artículo 13.3 se estipula que "(...) los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida (...)", y en su artículo 18: "(...) los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate". Así pues, el propio Reglamento de Disciplina, determina que la tramitación de las licencias requiere posterior puntualización mediante Ordenanza Municipal, sobre todo en lo referido a la documentación a aportar, y en concreto cuándo es exigible y cuándo no es exigible la presentación de Proyecto técnico, uno de los aspectos más litigiosos en lo que a tramitación de las licencias se refiere. La exigencia de Proyecto se regula en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación que, a juicio de este Ayuntamiento, requiere concretar algunos de los conceptos en él contenidos, como construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, configuración arquitectónica de la edificación, usos característicos, etc., según las características y ordenación urbanística del municipio, y así fijar la documentación técnica exigible para cada tipo de actuación.

Por otro lado, existen dos campos en la actividad de la construcción que requieren un ordenamiento específico a fin de agilizar su desarrollo. Uno es el del comercio minorista,

que goza de una regulación específica en la Ley 12/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (modificada por la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización), y otro el de las obras de escasa entidad. En ambos casos, es preciso establecer las condiciones a las que debe ajustarse la comunicación previa, así como el trámite de control administrativo.

Para dar respuesta a todo ello, se redacta la presente Ordenanza que regula el procedimiento de Licencia Urbanística y Régimen de Comunicación, estructurados en sendos Títulos con uno preliminar de Disposiciones Generales.

II. Las principales novedades que introduce esta ordenanza, se derivan de la configuración del control municipal en materia urbanística en dos grupos de actuaciones, aquellas sujetas a licencia urbanística (eliminando la distinción entre mayores y menores), y aquellas sujetas a régimen de comunicación de obras, bien por imposición de una norma de superior rango -comercio minorista-, bien por ser de escasa entidad material y complejidad administrativa. Se elimina también la distinción entre licencia de 1ª y de 2ª ocupación, de forma que se limita la intervención municipal a la ocupación/utilización de nuevos inmuebles y a aquellos que, a pesar de llevar tiempo construidos, no posean ningún tipo de autorización para su uso.

III. El Título I de Disposiciones Generales sistematiza la documentación común a todos los expedientes sujetos a la Ordenanza, incluyendo el justificante de haber ingresado las tasas, impuestos y fianzas exigible. Se elimina así el régimen especial existente hasta hoy, por el que ciertas actuaciones -como consultas urbanísticas, licencias de obra menor o licencias de 2.ª ocupación- abonaban la tasa y el impuesto una vez dictada resolución. El sistema de autoliquidación se extiende incluso a las consultas previas.

Se prohíbe la tramitación de licencias y comunicación de obras, para las edificaciones objeto de expediente de protección de la legalidad urbanística, siempre que constituyan fincas registrales independientes.

Se sistematizan las Consultas Previas, distinguiendo entre Cédula Urbanística que expresa los datos urbanísticos objetivos que afectan a una finca, e Informe Urbanístico Muncipal, que requiere informe técnico/jurídico, o pronunciamiento de un órgano colegiado municipal u otros organismos.

IV. Los artículos 7 y siguientes regulan el régimen de licencias de obras.

Se redacta un catálogo de actuaciones y la documentación técnica exigible para cada tipo de obra -proyecto, memoria técnica con dirección de obras, o simple definición de la actuación-. En cuanto al contenido de los proyectos y las memorias técnicas, se obliga a que contengan certificación de las acometidas a los servicios urbanísticos -luz, agua, alcantarillado, etc., cuando no se encuentren a pié de parcela. Las Memorias Técnicas acompañarán el compromiso de asumir la dirección técnica y la coordinación de seguridad y salud.

El artículo 7.4 establece las reglas para ciertas actuaciones singulares que merecen un tratamiento especial. Cabe destacar que para las edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos primarios de la finca, deberá acompañarse un estudio agronómico justificativo de las necesidades de las instalaciones diseñadas, en cuanto a su

uso, dimensión, tipología, etc. En el caso de licencias de rehabilitación o conservación en suelo no urbanizable se introduce la necesidad de tramitar previamente la regularización según el Decreto 2/2012 -fuera de Ordenación o asimilado-. La modificación de fachada o cubierta de un edificio plurifamiliar -incluidos los cierres de balcones y terrazas-, habrá de realizarse bajo un diseño único presentado por la Comunidad de Propietarios. Por último, el promotor de una edificación que se realice simultánea a la urbanización, deberá presentar la asunción expresa de no utilización hasta tanto la urbanización no haya sido recepcionada, y el compromiso de hacer constar esta limitación en cualquier venta o transmisión de la edificación.

V. En cuanto a la regulación de las licencias de ocupación/utilización, se elimina la distinción entre 1.ª y 2.ª ocupación/utilización. Así, solo estarán sujetas a licencia la ocupación las edificaciones que hayan sido objeto de licencia de obras con proyecto técnico, o que no cuenten con licencia de ocupación/utilización previa, y por tanto por una sola vez. Para la tramitación de este segundo supuesto, se exigirá la presentación de un Certificado Técnico que garantice que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para el uso al que se destina, certificado que será exigible igualmente para equipamientos que no cuenten con autorización expresa para su utilización (incluidos centros públicos, templos, pabellones y otras dotaciones), incluso si son de titularidad municipal.

Las licencias de alteración de fincas se regulan en el artículo 9, distinguiéndose las parcelaciones urbanísticas -suelo urbano o urbanizable-, para las que se exige proyecto, de las segregaciones rústicas, para las que no se exige.

Para las licencias de obras y usos provisionales, la ordenanza concreta la documentación a presentar, en desarrollo de los artículos 52.3 y 53.1 de la LOUA.

VI. En cuanto a la tramitación de las licencias urbanísticas, los aspectos litigiosos contenidos en los informes se elevarán a dictamen de la Comisión, e incluso a Pleno cuando sea precisa interpretación de planeamiento.

Las actuaciones no contenidas en la licencia, cuya necesidad surja durante el transcurso de las obras, deberán ser comunicadas al Ayuntamiento, estableciéndose en el artículo 12.1 qué tipo de actuaciones serán objeto de una nueva resolución.

Para la transmisión de una licencia, será necesario acreditar que se han satisfecho las tasas e impuestos que gravan la realización de la obra.

VII. El Régimen de Comunicación de obras es aplicable a los locales minoristas, según lo contemplado en la Ley 12/2012 (modificada por la Disposición Final Tercera de la Ley 20/2013) -menos de 750 m.^{2}, obras que no requieran proyecto y no sometidas a trámite ambiental, y que no afecten a edificios protegidos-, para las que se exige certificado técnico, salvo actuaciones de escasa entidad, para las que será suficiente con la presentación de una Memoria descriptiva de las obras y su presupuesto.

Para que una actuación sea considerada de menor entidad, y por tanto sujeta a este régimen simplificado, deberá tratarse de obras en Suelo Urbano Consolidado o Suelo No Urbanizable no incluido en la delimitación del Parque Natural, que no afecten al uso, a la estructura, distribución ni superficie construida, que no modifiquen las características estéticas exteriores, que su presupuesto sea menor de 5.000 €, y que el edificio no esté

protegido, ni se encuentre en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

En los supuestos de los dos párrafos anteriores, la simple comunicación al Ayuntamiento de que se van a realizar las obras, acompañada de Declaración Responsable de cumplimiento de normativa y el justificante del abono de las tasas e impuestos, facultará al promotor para su inicio. La Resolución de Control Administrativo favorable no es transmisible.

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.-OBJETO.

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

Asimismo, se regula el Régimen de Comunicación, para aquellas obras, instalaciones y otras actuaciones contempladas en la Ordenanza, que sin estar sujetas a licencia, sí requieren un control técnico y jurídico por parte del Ayuntamiento.

Ambas actuaciones administrativas tienen por objeto la comprobación de que los actos de los administrados sujetos a ellos, se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente, y resto de condiciones cuyo control se atribuye expresamente a la licencia por la legislación sectorial o normativa municipal.

ARTÍCULO 2.-TERMINOLOGÍA.

En relación a los conceptos contenidos en esta Ordenanza, se estará a las definiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Andujar.

Bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de edificios, instalaciones y construcciones, y bajo el término genérico de obras, se incluye cualquier actuación de construcción, edificación, implantación de instalaciones, transformación y uso del suelo, demolición, y otras actuaciones urbanísticas estables.

Las iniciales referidas a leyes, normas y reglamentos recogidas en esta Ordenanza, corresponden a:

- LOUA: LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

- RDUA: DECRETO 60/2010, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

- PGOU: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDÚJAR.

- NNUU: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE ANDÚJAR.

ARTÍCULO 3.-ALCANCE DE LA ORDENANZA.

No están sujetas a esta Ordenanza, y por tanto no se les podrá otorgar ningún tipo de licencia urbanística ni resolución de control administrativo favorable, las actuaciones sobre edificaciones que hayan sido objeto de un expediente de protección de la legalidad

urbanística que afecte a la finca registral que es objeto de la solicitud de licencia o comunicación de obras, hasta tanto se produzca la legalización de la actuación o el archivo del expediente. Se exceptúan los casos de licencias que sean consecuencia del requerimiento de legalización instado por el Ayuntamiento dentro del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, o en el caso previsto por la legislación urbanística para licencias de ocupación o utilización parciales.

ARTÍCULO 4. CONSULTAS PREVIAS.

Con carácter previa a la solicitud de licencia o a la comunicación de obras, y sin perjuicio de la consulta directa regulada en el artículo 10 de las NNUU, cabrá instar al Ayuntamiento a la emisión de cédula urbanística o informe urbanístico, previa solicitud del interesado a la que se acompañará la documentación común exigible por el artículo 5 de esta Ordenanza (apartados a, b, d y e). La contestación a estas consultas tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento, según lo recogido por el apartado 3 del artículo 6 de la LOUA.

1. *Cédula urbanística.*

El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificación en la fecha de su expedición.

Las cédulas harán referencia, como mínimo, a las siguientes circunstancias urbanísticas referidas a la finca interesada:

a) Planeamiento general e instrumentos urbanísticos de desarrollo por cuyas determinaciones se encuentra afectada, indicando su fecha de aprobación.

b) Clasificación y calificación de suelo.

c) Para Suelo Urbanizable No Sectorizado, Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado, copia de la ficha del área, sector o unidad de ejecución, en los que se enclave la parcela.

d) Para Suelo No Urbanizable, categoría del suelo, indicando si está incluido en el ámbito de un Área de Reserva.

e) Para terrenos destinados a Sistemas Generales, sector o unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento, o si está prevista la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate.

f) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, o de sujeción a venta forzosa.

2. *Informe urbanístico municipal.*

Podrá solicitarse informe municipal previo a la tramitación de una licencia o comunicación de obras, sobre la adecuación de una actuación proyectada a la ordenación urbanística vigente, debiendo acompañar a la solicitud documentación técnica suficiente para identificar con claridad el objeto de la consulta. Dicho informe contendrá los términos de los informes

parciales emitidos por todos los técnicos y órganos competentes en el trámite de la licencia o comunicación de obras, dependiendo de la actuación de que se trate. Cuando se contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se remitirá el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

ARTÍCULO 5.-DOCUMENTACIÓN COMÚN.

Aparte de la documentación específica recogida para cada tipo de actuación, todas las solicitudes de licencia o comunicaciones de obras sujetas a la presente Ordenanza, se acompañarán de la siguiente documentación común:

a) Instancia normalizada.
b) Identificación catastral del inmueble.
c) Identificación registral y Escritura de propiedad para Suelo No Urbanizable.
d) Plano de situación en cartografía oficial del PGOU:

• Planos C2A o C2B del Catálogo, para fincas incluidas en el Casco Histórico (escala 1:1.000).

• Grupo de planos AND2, para fincas incluidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, no incluidas en el Casco Histórico (escala 1:2.000)

• Grupo de planos T3, para fincas incluidas en Suelo No Urbanizable (escala 1:10.000).

e) Autoliquidación de las tasas, impuestos y fianzas exigibles, y justificante de abono, salvo que se haya solicitado su aplazamiento, fraccionamiento o compensación, lo que habrá de acreditarse mediante certificación del servicio de Gestión Tributaria.

f) Autorizaciones, informes, proyectos, etc, exigibles por normas municipales o legislación sectorial con carácter previo a la licencia o al acto de control administrativo. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

g) Para las licencias de obras, identificación del destino de los residuos y las tierras procedentes de la excavación.

TITULO II.-RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 6.-ACTOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

Están sujetos a previa obtención de Licencia Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, detallados en el artículo 169 de la LOUA, el artículo 8 del RDU, y cualesquiera otros actos que se determinen por el PGOU o por la presente Ordenanza. Se agrupan en las siguientes categorías:

• LICENCIAS DE OBRAS.
• LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.
• LICENCIAS DE ALTERACIÓN DE FINCAS.
• LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

ARTÍCULO 7.-LICENCIA DE OBRAS.
Tienen por finalidad comprobar que las actuaciones de construcción, edificación, implantación de instalaciones, transformación y uso del suelo, demolición, y otras actuaciones urbanísticas estables, se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.
7.1.-DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA CADA UNA DE LAS SUBCATEGORÍAS.
A los efectos de requerimiento de documentación específica, se establecen las siguientes subcategorías:
a) Obras en parcelas o en la vía pública.
a.1) Instalación de grúas. Se exige Proyecto suscrito por técnico competente, así como póliza del Seguro de Responsabilidad Civil, por la que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse durante el montaje, periodo de instalación y desmontaje.
a.2) Obras en las parcelas: se exige Memoria Técnica con Dirección de Obras, suscrita por técnico competente, para las actuaciones siguientes:
* Aljibes, depósitos de combustible, sondeos y caminos al servicio de una única propiedad.
* Instalación de invernaderos.
* Movimientos de tierra, no afectos a obras de urbanización o edificación..
* Piscinas unifamiliares.
* Quioscos, cenadores, carpas, etc.
*Acondicionamiento de los espacios libres (pavimentación, instalaciones, vallado, etc).
a.3) Obras en la vía pública: se exige póliza del Seguro de Responsabilidad Civil por la que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse. Además, y dependiendo del tipo de actuación, se aportará:

* Construcciones o instalaciones tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, soportes y vallas publicitarios, etc., así como Instalación de andamios, maquinaria y otros elementos auxiliares: Memoria Técnica con Dirección de Obras, suscrita por técnico competente.
* Vados de acceso de vehículos y acometidas individuales a las redes de servicios: se detallarán las características generales de las obras, incluyendo presupuesto, lugar de destino de los residuos generados, y justificación de la normativa aplicable.
a.4) Otras actuaciones: Se detallarán las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, presupuesto por unidades de obra, uso de la edificación, y justificación del cumplimiento de la normativa aplicable, para las actuaciones siguientes:
* Vallados de fincas y solares.

* Construcciones o instalaciones que afecten al vuelo de las edificaciones o del dominio público, tales como rótulos, chimeneas, antenas, etc.
Si las obras afectan o dan frente a viario público, carretera o camino, se indicará la titularidad de la vía.
b) Infraestructuras, actividades extractivas, y depósitos de residuos. Se exige Proyecto suscrito por técnico competente. A titulo no limitativo, se pueden enunciar las siguientes:
* Carreteras, obras de protección hidrológica, helipuertos, aeródromos, etc.

* Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros de contención, etc.

* Instalaciones energéticas, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

* Aperturas de caminos e instalación de depósitos o almacenamiento de combustibles líquidos y gaseosos, que afecten a más de una propiedad.

* Minas, graveras, etc.

* Depósito de escombros y materiales ajenos a la explotación natural del terreno.
c) Obras de ampliación y nueva edificación: nueva planta, sustitución, ampliación, reconstrucción, reestructuración de edificaciones, instalación de casas prefabricadas y similares, instalaciones temporales para espectáculos públicos, y equipamientos al aire libre. Se exige Proyecto suscrito por técnico competente, EXCEPTO aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes, para las que se exige Memoria Técnica con Dirección de Obra, suscrita por técnico competente:
* Edificaciones no sujetas al régimen de división horizontal.
* Una sola planta.
* Cubrición ligera.
* Superficie inferior a 20 metros cuadrados.
* Uso pormenorizado de cochera, trastero, cuarto de instalaciones, caseta agraria, o establo.
Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior. (art. 18.2.c) NNUU).

Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas (art. 20 a) NNUU).

Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución (art. 20 b) NNUU).

Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas (art. 20 c) NNUU).

Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes (art. 20 d) NNUU).
d) *Obras de rehabilitación:* restauración, consolidación, y acondicionamiento de edificaciones. Se exige Proyecto suscrito por técnico competente, EXCEPTO aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes, para las que se exige Memoria Técnica con Dirección de Obra, suscrita por técnico competente:
* Que no afecten a la estructura o a la cimentación.

* Que no modifiquen el diseño de la fachada exterior.

* Que no tengan por objeto dotar de uso la totalidad o parte de una edificación o cambiar su uso característico, entendiendo por usos característicos los siguientes: agropecuario, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, residencia comunitaria, industrial, hospedaje,

comercio, oficinas, salas de reunión, equipamiento y garaje-aparcamiento público.

* Que la actividad no se encuentre sujeta a trámite ambiental previo.
Si las obras de acondicionamiento incluyen la ampliación de la superficie edificada, se estará a lo contemplado en el apartado anterior.
Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado (art. 18.2 a) NNUU).

Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución (art. 18.2 c) NNUU).

Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, así como ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable (art. 18.2 d) NNUU).
e) *Obras de reforma (conservación o mantenimiento).* Se detallarán las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo presupuesto por unidades de obra, lugar de destino de los residuos generados, uso de la edificación, y justificación de las normativas municipal y sectorial aplicables.
Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones (art. 18.2 b) NNUU) .
f) *Obras de demolición.* Se exige Proyecto suscrito por técnico competente, EXCEPTO aquellas demoliciones de escasa entidad que no afecten a elementos estructurales, para las que se exige Memoria Técnica con Dirección de Obra, suscrita por técnico competente.
g) Talas de masas arbóreas, así como de árboles aislados que cuenten con algún tipo de protección. Se detallarán las características generales de los trabajos y de la finca afectada, así como justificación de las normativas municipal y sectorial aplicables.
h) Cualquier intervención en edificios con protección histórico-artística o ambiental, no comprendida en el resto de subcategorías. Se detallarán las características generales de la intervención y de la edificación afectada, así como justificación de las normativas municipal y sectorial aplicables.
7.2.-CONTENIDO DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.
El contenido mínimo de los Proyectos Técnicos, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Andújar (Sección 3.ª, CAPÍTULO 1, TÍTULO II). Deberá contar con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el supuesto de que dicho visado sea exigible. En concordancia con la

actuación de que se trate, el proyecto se complementará con la documentación siguiente:
* Plazos máximos de inicio y finalización de las obras.

* Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

* Justificación detallada, en cuadro comparativo normalizado, del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación.

* Para obras que no cuenten con Servicios Urbanísticos a pié de parcela, Certificación del organismo o compañía suministradora responsables, sobre las acometidas a redes y otras obras e instalaciones necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos exigibles según al uso que se destine.

* Nombramiento de la Dirección Facultativa (Director de Obras, Director de Ejecución de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud).

7.3.-CONTENIDO DE LAS MEMORIAS TÉCNICAS CON DIRECCIÓN DE OBRA.

El contenido mínimo de las Memorias Técnicas con Dirección de Obra, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el siguiente:
* Memoria descriptiva y gráfica del inmueble y las obras a realizar.

* Presupuesto detallado de las obras.

* Justificación del cumplimiento de la normativa municipal y sectorial de aplicación.

* Para obras que no cuenten con Servicios Urbanísticos a pié de Parcela, certificación del organismo o compañía suministradora responsables, sobre las acometidas a redes y otras obras e instalaciones necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos exigibles según al uso que se destine.

* Asunción de la Dirección Técnica de las obras, y de la Coordinación de la Seguridad y Salud.

7.4.-ACTUACIONES SINGULARES.

Además de la documentación común, y la específica exigible según la subcategoría en la que se encuadre, las actuaciones singulares que a continuación se exponen se regirán por las siguientes reglas:

a) Obras en suelo no urbanizable.
* Obras relacionadas con la explotación de los recursos primarios de la finca.
Deberá presentarse un estudio técnico agronómico redactado por técnico competente, que acredite la necesidad de la edificación para el uso y/o explotación agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales de la finca, según lo recogido en el art. 50.B a) de la LOUA, así como la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de la licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.
* Obras de restauración, consolidación, acondicionamiento, y conservación o mantenimiento.
Deberá acreditarse la regularización de la edificación, en base a lo recogido en el Decreto 2/2012 que por el que se establece el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

* Obras de nueva planta, sustitución, ampliación, reestructuración o reconstrucción de viviendas, y actuaciones de Interés Público.
Requieren, previa a la solicitud de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación, en los términos regulados en el CAPÍTULO V, del TÍTULO I, de la LOUA.
b) Modificación de fachadas y cubiertas.
Para obras en fachadas o cubiertas, incluidos el cerramiento de terrazas y balcones en edificios plurifamiliares, se presentará por parte de la comunidad de propietarios, diseño que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
En el caso de que se trate de obras exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico, se acompañarán fotografías del inmueble.
c) Edificación simultánea con la urbanización.
Para obras de edificación simultáneas a la urbanización en actuaciones sistemáticas, se acompañará la asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, 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 edificación o partes de las mismas.

ARTÍCULO 8.-LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.
1.-Tienen 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. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos. A los efectos de la presente Ordenanza, el acuerdo municipal que autorice o apruebe el uso de una edificación de propiedad municipal, estará sujeto a los mismos requisitos y producirán los mismos efectos que la licencia de utilización.
2.-A los efectos de requerimiento de documentación específica, se establecen las siguientes subcategorías:
a) Edificaciones para las que haya sido otorgada licencia de obras con proyecto técnico. La licencia de ocupación/utilización tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. Se exige la siguiente documentación específica:
* Certificado final de obra, suscrito por la Dirección Facultativa, al que se acompañará Proyecto fin de obra, que recoja las modificaciones de cualquier tipo introducidas durante el transcurso de las obras. Para demoliciones, el certificado final de obra contendrá pronunciamiento sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato del propio solar, la vía pública y los predios colindantes.

* Fotografía de fachada.

* Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.
A estos mismos requisitos estará sujeta la utilización de edificaciones de propiedad municipal.
b) Edificaciones para las que no haya sido otorgada licencia de obras con proyecto técnico, pero que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes, así como otras edificaciones que no cuenten con licencia de ocupación/utilización o de apertura para la actividad desarrollada o que se pretende desarrollar. Se exige la siguiente documentación específica:
* Fotografía de fachada.

* Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.

* Certificado Técnico que contenga justificación explícita de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina.

* En Suelo No Urbanizable, Certificación Administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

A estos mismos requisitos estará sujeta la utilización de edificaciones de propiedad municipal.

ARTÍCULO 9.-LICENCIAS DE ALTERACIÓN DE FINCAS.

1. Tienen por finalidad comprobar que la alteración propuesta de la finca registral se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, estará sujeta a la previa obtención de licencia, salvo que esté contenida en un proyecto de reparcelación aprobado, u otro instrumento urbanístico que incluya documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación, o cuando la división o segregación haya sido objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento como consecuencia de la aprobación de otra licencia urbanística.

2. A los efectos de requerimiento de documentación específica, se distinguen:

a) Parcelación urbanística, sobre terrenos que tengan el régimen del suelo urbano y urbanizable.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística, deberá adjuntar un proyecto suscrito por técnico competente que contenga, aparte de la documentación común recogida en el artículo 4 de esta Ordenanza, el siguiente contenido mínimo:

* Descripción y planos a escala adecuada de las fincas inicial y resultantes.

* Información sobre las edificaciones existentes en la finca, indicando su posición respecto a las fincas inicial y resultantes, superficie y uso pormenorizado.

* Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, referida a la parcelación pretendida.

* Información sobre las obras y parcelaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

* Reportaje fotográfico que muestre las características más significativas de las edificaciones y los terrenos objeto de la licencia.

b) Segregación rústica, sobre terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

La solicitud de licencia de segregación rústica, aparte de la documentación común recogida en el artículo 4 de esta Ordenanza, deberá acompañarse de la siguiente documentación específica:

* Croquis de las fincas inicial y resultantes, indicando superficies.

* Información sobre las edificaciones existentes en la finca, acotando su distancia a linderos, e indicando su situación jurídica, superficie y uso pormenorizado.

* Información sobre las obras y segregaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

ARTÍCULO 10.-LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

1. Con carácter excepcional, y siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente

instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos y obras provisionales no previstos en el plan, para construcciones e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, en Suelo No Urbanizable destinado para infraestructuras y equipamientos, y en Suelo Urbanizable. 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. 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.

2. A los efectos de requerimiento de documentación específica, se distinguen:

a) Obras provisionales.

La solicitud de licencia de obras provisionales deberá acompañar, aparte de la documentación común recogida en el artículo 5 de esta Ordenanza, la siguiente documentación específica:

* Documentación exigible según lo establecido por el artículo 7 de esta ordenanza, según la subcategoría de obra de que se trate, y si se encuadra en algunas de las actuaciones singulares reguladas por el apartado 7.4.

* Prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

* Compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad el carácter precario de la construcción, así como el deber de demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

b) Usos provisionales.

La solicitud de licencia de usos provisionales deberá acompañar, aparte de la documentación común recogida en el artículo 5 de esta Ordenanza, la siguiente documentación específica:

* Documentación exigible según lo establecido por el artículo 8 de esta Ordenanza, según la subcategoría en que se encuadre.

* Compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad el carácter precario del uso, así como el deber de cese sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 11.-TRAMITACIÓN EN EL RÉGIMEN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. *Inicio del procedimiento.*

El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en la instancia normalizada, acompañada de la documentación común exigible, así como la que se indica para cada tipo de licencia en su apartado correspondiente. Cuando por el tipo de actuación así se justifique, y específicamente cuando la obra pueda afectar la seguridad de personas o bienes, la documentación a presentar deberá ser completada a requerimiento de los Servicios Técnicos municipales.

Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley 30/92, de 26 de Noviembre (LRJPAC) 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, en su caso, las comunicaciones o notificaciones.

2. *Requerimiento de documentación.*

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

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

3. *Emisión de informes.*

Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística, en los términos recogidos por los artículos 6 y 16 del RDU.

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

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

4. *Resolución del procedimiento.*

Una vez emitidos los informes preceptivos, se elevará el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda, que resolverá sobre los aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, definiendo el criterio municipal al respecto. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

Emitidos los informes y dictaminado el expediente, en su caso, por la citada Comisión, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

5. *Contenido de la resolución.*

La resolución de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas debe ser motivada y congruente con lo solicitado, consignando expresamente los extremos señalados en el art. 19 del RDUA. Con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, la actuación municipal sustanciada en dicha resolución, se limitará a la comprobación de que las actuaciones previstas se adecúan a las normas y ordenanzas municipales, a la legislación vigente en materia de régimen local, a la ordenación territorial y urbanística, así como al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los ayuntamientos por la legislación sectorial.

La resolución contendrá lo plazos máximos para el inicio y la finalización de las obras, a computar a partir de la comunicación de la concesión de la licencia. Estos plazos no podrán ser superiores a los obligados en los informes, autorizaciones, instrumentos urbanísticos de desarrollo o trámites previos que, en su caso, vinculen a la licencia, ni a los establecidos por el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y el artículo 22 del RDU.

6. *Notificación de la resolución.*

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo establecido por la legislación urbanística y la legislación sobre procedimiento administrativo común . Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, y se suspenderá en los casos previstos en el artículo 42 de la LRJPAC.

En caso de transcurrir el plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, se estará a lo previsto en la legislación urbanística y la legislación sobre procedimiento administrativo

común.

ARTÍCULO 12.-MODIFICACIÓN, VIGENCIA Y TRANSMISIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA. ACREDITACIÓN DE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

12.1.-Actuaciones no previstas en la licencia.

Concedida la licencia, el proyecto, memorias, estudios y resto de documentación técnica aportados por el solicitante, serán incorporados a la resolución como condición material de la misma. En el caso de licencias de obras, y en el plazo máximo señalado en la resolución, el promotor presentará en el Ayuntamiento Acta de Replanteo e Inicio de Obras, suscrita por Promotor, Constructor y Director de Obras, quienes serán responsables de que las obras se ajusten a la licencia concedida. Por consiguiente, deberá comunicarse al Ayuntamiento cualquier alteración prevista, aportando la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y procediendo a practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que procedan. Se someterá a tramitación de un nuevo expediente, cuando la alteración del acto afecte a las condiciones urbanísticas, o a las determinaciones sectoriales preceptivas para la concesión de la licencia. A título no limitativo, se encuentran específicamente sujetas a tramitación de un nuevo expediente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, protección medioambiental, arqueológica o histórico-artística, 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. Dicha autorización no podrá tramitarse como nueva licencia, sino como complementaria al expediente original.

12.2.-Prórroga y caducidad de la licencia de obras.

Para la solicitud de prórroga y caducidad de una licencia de obras, se estará a lo regulado por el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En los casos de solicitud de prórroga en la fase de ejecución de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución.

La declaración de caducidad de la licencia no es óbice al derecho del titular de la misma de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, adaptándose al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse la documentación técnica anteriormente tramitada, debidamente actualizada, o bien documentación técnica adicional para las obras que resten por ejecutar.

12.3.-Transmisión de la licencia.

La transmisión de una licencia deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud de su titular. El impreso de solicitud tendrá que venir también suscrito por el nuevo titular, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados de la licencia. A la solicitud se acompañará copia de las cartas de pago de las tasas e impuestos abonadas por el transmitente en relación a 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.

Para la transmisión de una licencia en la fase de ejecución de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución.

12.4.-Acreditación de la finalización de las obras.

En las obras con Dirección Técnica, el promotor acreditará la finalización de las mismas mediante la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente Certificado Final de Obras. En las obras sin Dirección Técnica, la finalización de las obras se entenderá por el mero

transcurso del plazo recogido en la licencia.

TITULO III. RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS

ARTÍCULO 13.-ACTOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.

Están sujetos a previa comunicación al Ayuntamiento, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de construcción o edificación o instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, no sujetos al régimen de licencia urbanística, y en particular los locales comerciales sujetos a la Ley 12/2012 (modificada por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 20/2013), y otras actuaciones de escasa complejidad técnica y administrativa. Se agrupan en las siguientes categorías:

• Locales comerciales sujetos a la Ley 12/2012 (modificada por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 20/2013).

• Actuaciones de menor entidad.

ARTÍCULO 14.-LOCALES COMERCIALES SUJETOS A LA LEY 12/2012 (MODIFICADA POR LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA DE LA LEY 20/2013).

1. Están sujetos a esta categoría de régimen de comunicación, aquellas obras instalaciones sobre locales comerciales incluidos en el ámbito de aplicación del la Ley 12/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (modificada por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 20/2013, así como la legislación que la modifique o la desarrolle.

2. La instancia de comunicación se acompañará, aparte de la documentación común recogida en el artículo 5 de esta Ordenanza, de la siguiente documentación específica:

* Memoria Técnica con Dirección de Obra, suscrita por técnico competente, con el contenido marcado por el artículo 7.3 de la presente Ordenanza, EXCEPTO que se trate de obras que por su escasa complejidad técnica y administrativa se encuadren dentro de la categoría de actuaciones de menor entidad, en cuyo caso bastará con detallar las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo presupuesto por unidades de obra, uso de la edificación, y justificación del cumplimiento de la normativa municipal y sectorial aplicables.

* Declaración Responsable sobre el cumplimiento de esta Ordenanza y de las condiciones recogidas en la Ley 12/2012 (modificada por la Ley 14/2013), especificando:

- Que las obras no se realizarán en una edificación objeto de un expediente de protección de la legalidad urbanística que afecte a la finca registral objeto de la comunicación.

- Que se trata de obras en un local comercial de menos de 500 M2 útiles de exposición y venta al público.

- Que la actividad se encuentra encuadrada en el catálogo del Anexo de Ley 12/2012 (modificada por la Ley 14/2013).

- Que las obras proyectadas no requieren proyecto técnico de conformidad con la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, la presente Ordenanza, o cualquier otra legislación sectorial.

- Que la actividad cumple con todos los requisitos establecidos en al normativa vigente para su desarrollo y dispone de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la licencia.

- Que la actividad proyectada no se encuentra sometida a trámite de calificación ambiental previo.

- Que las obras a realizar no afectan a bienes declarados de Interés Cultural, a sus entornos o a edificios con algún grado de protección.

- Que las obras a realizar no implican la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público.

- Que se trata de un uso permitido por la normativa urbanística.

ARTÍCULO 15. ACTUACIONES DE MENOR ENTIDAD.

1. Están sujetos a esta categoría de régimen de comunicación, y siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado siguiente, aquellas obras de conservación o mantenimiento, que se incluyan en alguno de los siguientes TIPOS:

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

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

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

* *Presupuesto:* inferior a 5.000 €.

* Tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado, a excepción de obras en dominio público, o Suelo No Urbanizable, a excepción de inmuebles en el ámbito del Parque Natural Sierra de Andújar.

* *Protección del edificio:* Obras que no afecten a inmuebles o elementos con algún grado de protección histórico-artística o medioambiental individualizada. En el caso de inmuebles o elementos del Conjunto Histórico, obras que no afecten su composición arquitectónica (volumen, edificabilidad, etc) o la estructura urbana y características generales del Conjunto Histórico.

* *Alcance de las obras:* Obras que únicamente afecten a elementos o características secundarios de la construcción, que no supongan la demolición de ningún cuerpo

edificatorio, y para las que no resulte exigible Proyecto Técnico.

* *Situación jurídica del edificio:* El edificio no se encuentre en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, ni se encuentre en las situaciones a) o c) de Fuera de Ordenación, de entre las recogidas en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN (Art. 7.6 NNUU):
a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotacional público o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación.

(...)

c) En aquellas Salas de Reunión que por su categoría o situación incumplan las determinaciones de la normativa del PGOU sólo se permiten obras de mera reparación y conservación. En cuanto a las obras de mejora, solo se admiten aquellas que, a juicio del Ayuntamiento no supongan mayor producción de molestias o riesgos para la propia edificación o edificaciones colindantes y sean imprescindibles para el mantenimiento del volumen comercial de la actividad. En este caso se acometerán los trabajos necesarios para ajustar la actividad a las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 119 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, en la medida que sea posible sin alterar la configuración estructural y el diseño del local, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación por el tipo de obra que se pretenda. En este supuesto no se concederán autorizaciones que posibiliten la ampliación de horario por cambio de actividad.

3. Aparte de la documentación común recogida en el artículo 5 de esta Ordenanza, la instancia de comunicación de obras detallará las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo presupuesto por unidades de obra, uso de la edificación, y justificación del cumplimiento de la normativa municipal y sectorial aplicables. Se acompañará Declaración Responsable sobre el cumplimiento de esta Ordenanza, especificando:

- Que las obras cumplen las condiciones y se encuadran en alguno de los tipos para que pueda acogerse al Régimen de Comunicación de Obras.

- Que las obras no se realizarán en una edificación objeto de un expediente de protección de la legalidad urbanística que afecte a la finca registral objeto de la comunicación.

- Que la actividad cumple con todos los requisitos establecidos en al normativa vigente para su desarrollo y dispone de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la licencia.

- Que las obras a realizar no afectan a bienes declarados de Interés Cultural, a sus entornos o a edificios con algún grado de protección.

- Que las obras a realizar no implican la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio

público.

- Que se trata de un uso permitido por la normativa urbanística.

ARTÍCULO 16.-TRAMITACIÓN EN EL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.

1. *Inicio del procedimiento.*

El procedimiento se iniciará mediante presentación de la instancia normalizada, acompañada de los datos reflejados en ella y la documentación común exigible, así como la que se indica para cada categoría en su apartado correspondiente. Cuando por el tipo de actuación así se justifique, y específicamente cuando la obra pueda afectar la seguridad de personas o bienes, la documentación a presentar deberá ser completada a requerimiento de los Servicios Técnicos municipales. Dicha comunicación, siempre que cumpla los requisitos exigidos por esta Ordenanza, facultará al solicitante para el inicio de las obras.

2. *Emisión de informes.*

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

3. *Subsanación de deficiencias.*

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

4. *Resolución del procedimiento.*

Cuando el informe jurídico contenga propuesta de resolución, se remitirá el expediente al órgano competente para resolver. Por contra, cuando los informes técnico o jurídico contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se remitirá el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

Emitidos los informes y propuesta preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el resultado del control administrativo, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

5. *Contenido de la resolución.*

La resolución debe ser motivada y congruente con lo solicitado. Con motivo del procedimiento de comunicación de obras, la actuación municipal sustanciada en dicha resolución, se limitará a la comprobación de que las actuaciones previstas se adecúan a las normas y ordenanzas municipales, a la legislación vigente en materia de régimen local, a la

ordenación territorial y urbanística, así como al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los ayuntamientos por la legislación sectorial.

La resolución de control favorable contendrá el plazo máximo para la finalización de las obras, a contar desde la fecha en que la comunicación tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento. Este plazo no podrán ser superior a los obligados en los informes, autorizaciones, instrumentos urbanísticos de desarrollo o trámites previos que, en su caso, vinculen a la resolución.

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

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

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

ARTÍCULO 17.-MODIFICACIÓN E INTRANSMISIBILIDAD DE LA RESOLUCIÓN EN EL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS. ACREDITACIÓN DE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.
17. 1.-Actuaciones no previstas en la comunicación.

Dictada resolución de control administrativo favorable en el régimen de comunicación de obras, las memorias, estudios y resto de documentación técnica aportados por el solicitante, serán incorporados a la resolución como condición material de la misma. Por consiguiente, deberá comunicarse al Ayuntamiento cualquier alteración prevista, aportando la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y procediendo a practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que procedan. Se someterá a tramitación de un nuevo expediente de comunicación, cuando la alteración del acto afecte a las condiciones urbanísticas, o a las determinaciones sectoriales preceptivas en la tramitación de la comunicación de obras. Dicha autorización no podrá tramitarse como nueva comunicación de obras, sino como complementaria al expediente original.

17.2.-Intransmisibilidad de la resolución de control administrativo en el régimen de comunicación de obras.

No cabe la transmisión de una resolución de control administrativo favorable en el régimen de comunicación de obras; y ello sin perjuicio de que pueda instarse la tramitación de un nuevo expediente, previa solicitud que podrá ampararse en la documentación técnica anteriormente tramitada, debidamente actualizada, o bien documentación técnica adicional para las obras que resten por ejecutar. En todo caso, y en supuesto de que las obras

requieran director técnico, deberá acompañarse a la solicitud nombramiento del mismo a cargo del nuevo interesado.

17.3.-Acreditación de la finalización de las obras.

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

Lo que se hace público el contenido integro de la referida Ordenanza.

Andújar, a 30 de Mayo de 2014.- El Alcalde-Presidente, JESÚS ESTRELLA MARTÍNEZ.