



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

#### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTICULO 1. CONCEPTO.

La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamiento futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

##### ARTICULO 2. 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 de los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y, en particular:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, 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.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- 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.
- 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.
- k) La colocación de carteles, paneles, anuncios, y vallas de propaganda.
- 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 de fincas y parcelas.
- ñ ) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- o) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- p) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- q) La construcción de obras de infraestructura.
- r) Cualquier otra actividad que así se determine por disposición legal o reglamentaria o por el planeamiento urbanístico.

2. No precisarán licencia municipal de obras las que sean consecuencia de órdenes de ejecución o de declaración de ruina física inminente, ni tampoco las obras de urbanización incluidas en un proyecto de urbanización sometido a la tramitación que se regula en el artículo 8 de esta ordenanza, sin perjuicio de las aprobaciones procedentes en los términos previstos en la normativa urbanística y de la documentación complementaria necesaria (proyecto, dirección técnica, etc.)

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

### ARTICULO 3. OBJETO Y TIPOLOGÍA

La presente Ordenanza Municipal, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de este municipio y, de conformidad con la ordenación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto, la comprobación por la Administración municipal, de que las actuaciones de los administrados sujetos a licencia urbanística, se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente, y si la documentación presentada es la exigida por la normativa correspondiente.

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación, obras e instalaciones.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- d) De ocupación y de utilización
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.

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

#### CAPITULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### ARTICULO 4. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble o terreno, se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

1.- Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda agregación, división o reordenación simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la agregación, división o reordenación simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido por el planeamiento y en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también 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 o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta ordenanza para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

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

2.- Límites a la parcelación.

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

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

3.- No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan.

4.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

5.- Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas a instancias del solicitante.

6.- Toda división 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, que se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa en el caso de terrenos en suelo no urbanizable (artículo 183.2 LOUA).

### ARTICULO 5. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD INDIVIDUALIZADA DE LICENCIAS 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 de Suelo, siempre que el suelo no haya sido objeto de Reparcelación. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

3.- Para la tramitación de solicitud individualizada de licencias de parcelación, deberá presentarse la siguiente documentación:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
- b) Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
- c) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
- d) Proyecto de Parcelación, suscrito por técnico competente, y visado cuando así lo requiera la legislación vigente, que se compondrá de los siguientes documentos:

I) 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.

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

III) 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 1/5000).

IV) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas originarias, registrales 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.

V) 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.

VI) Plano georreferenciado referente a la normativa suprarregional POTAUG, PORN Y PRUG, según afecte en cada caso

VII) Definición de afecciones, en caso de existir, a planeamiento superior, BIC, Barrancos, etc.

VIII) Cualquier otro que el equipo técnico municipal considere oportuno.

### ARTICULO 6. OBRAS DE URBANIZACIÓN SUJETAS A LICENCIA

Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

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 del proyecto, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas.

3. Será necesaria la acreditación de la previa constitución de fianza, 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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

será exigible, en el caso de obras promovidas por Administraciones Públicas, al contratista de las mismas al inicio de su ejecución, que tendrá que comunicarse al Ayuntamiento.

4.- Los proyectos de urbanización quedarán sujetos a la siguiente tramitación:

- a). Aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.
- b). Sometimiento de la aprobación inicial a un periodo de información pública por plazo de veinte días en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor circulación en la Provincia, cuya publicación será sufragada y acreditada por el solicitante.
- c). Aprobación definitiva por acuerdo de la Junta de Gobierno Local; entendiéndose que en el caso de que no se hayan presentado alegaciones ni reclamaciones en el plazo de información pública, el acuerdo inicial se eleva automáticamente a definitivo, bastando para su constancia la expedición de un certificado en el que se indique la circunstancia de este apartado.

5. Los proyectos de urbanización o proyectos de obras ordinarias no municipales estarán constituidos por la memoria, planos, pliego de condiciones técnicas, mediciones y presupuesto, y todos ellos estarán suscritos por el proyectista de los mismos. Se acompañará plano de planta general y de servicios.

Asimismo incluirán estudio de seguridad y salud suscrito por Técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

6. La solicitud de licencia, con el justificante del depósito previo de las tasas, se tramitará de conformidad con lo establecido en esta ordenanza, en lo que le sea de aplicación.

7. Las obras deberán ser informadas, en todo caso, por los servicios técnicos municipales, en atención al objeto u objetos específicos de las obras proyectadas.

8. Si el solicitante de una licencia de edificación se comprometiera expresamente a ejecutar la urbanización simultánea, las garantías de la terminación de la obra urbanizadora serán las que se determinen por informe de los servicios técnicos municipales competentes en materia de recepción de obras de urbanización.

9. Para obtener la devolución de la fianza u otras garantías constituidas se estará a lo siguiente:

Transcurrido un año desde la finalización de las obras de urbanización y emitido informe por el Técnico Municipal competente, para que compruebe que las circunstancias que otorgaron dicha licencia no han cambiado y que los bienes municipales no han sufrido deterioro alguno, se procederá a la devolución de la fianza u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, previa solicitud del interesado.

En caso contrario se procederá a notificar al interesado los desperfectos detectados, concediéndole un plazo para cumplir con sus obligaciones incluidas en la licencia otorgada en su día. En caso de haber producido deterioro en los bienes de titularidad pública, y para restaurar los bienes afectados, se procederá a la notificación de los mismos junto con el plazo concedido para la reposición o reparación del daño. En ambos casos, y en el supuesto de que no se produzca actuación alguna de reparación del daño por parte del interesado, se



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

procederá a la utilización de los avales y garantías para la reparación de los desperfectos que se hubieran producido.

Si la fianza no fuera suficiente para reparar el daño, el promotor estará obligado a dicha reparación, por sus propios medios, en el plazo que se fije en el Informe Técnico emitido al efecto. En caso de que el promotor no actúe, éste estará obligado al reintegro de la diferencia entre del coste total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y la fianza o garantía entregada.

Si los daños fueran irreparable, el Ayuntamiento será indemnizado en cuantía igual al valor de del daño producido .

### ARTICULO 7. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

Dentro de las licencias urbanísticas de obras de edificación se distinguen, como licencias de obra mayor:

#### A)Obras sobre edificios existente

Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo o 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 y disposición estructural y espacial originaria del edificio o bien que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio o aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional o también aquellas que están encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original.

#### B) Obras de nueva edificación.

Son todas aquellas construcciones y obras de nueva ejecución (incluyendo prefabricados y piscinas) sobre solares, parcelas, fincas, etc.; así como las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

#### C) Obras de demolición total o parcial

En todas las obras sobre edificaciones 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.

### ARTICULO 8. DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR.

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
- b) 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, en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- c) Acreditación suficiente del carácter de promotor en los términos dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- d) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
- e) Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.
- f) Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial) y, en su caso, concesiones administrativas.
- g) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos.
- h) Acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- i) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios.
- j) Referencia catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras y número de finca registral para actuaciones en suelo no urbanizable.
- K) Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.
- l) Proyecto Básico, y de Ejecución ( si se opta por la tramitación de forma conjunta), con tantos ejemplares como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado el proyecto de ejecución por el colegio profesional correspondiente, comprensivo, al menos, de la siguiente documentación:
  - Memoria descriptiva y técnica de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, etc.).
  - Resumen del presupuesto por capítulos.
  - Fotografías de la parcela donde se pretenda construir, en las que se aprecia la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella y todos los linderos de la parcela.
  - Planos:
    1. De situación, referido a cartografía del P.G.O.U. a su misma escala (plano de calificación global)
    2. De alineaciones y rasantes acotado, a escala mínima 1/500, con referencias de las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

alineaciones vigentes. En este plano se graficarán los retranqueos obligatorios conforme al planeamiento si los hubiere, se dibujará la proyección de las líneas eléctricas que sobrevuelan la parcela si las hubiera y se reflejarán y acotarán asimismo las secciones de los viales a que da fachada la parcela. En el caso de que haya retranqueos obligatorios o voluntarios se deberá aportar un documento en el que conste la aceptación del promotor y del técnico redactor de que los ajustes de alineaciones quedan incorporados al dominio público municipal.

3. Catastral: copia del plano catastral.

4. De parcela, a escala mínima 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie.

5. De conjunto, a escala mínima 1/200, indicando ocupación y retranqueos de la edificación.

6. De plantas de la edificación, a escala mínima 1/100, con cotas y superficies.

7. De alzados y secciones acotadas a escala mínima 1/100.

8. De acometidas de los distintos servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas).

9. Cualquier otro plano que se haga necesario para una comprensión completa del proyecto, tales como alzados o volumetría de conjunto, especialmente si se trata de obras en el ámbito de planes especiales de protección. En este último caso, deberán aportarse necesariamente los planos que se especifiquen en la normativa de protección que resulte de aplicación.

10. De forma discrecional, perspectivas que aporten una mejor comprensión de la volumetría si en el desarrollo del proyecto se han realizado.

- Otros documentos: Anexos y/o proyectos comprensivos de las medidas de prevención y protección contra incendios, accesibilidad, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de seguridad y salud laboral, de protección de la contaminación acústica, de gestión de residuos de construcción y demolición, proyecto de instalación de aparcamientos etc., todo ello de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.

l) Cualquier otra documentación que se considere necesaria por los servicios técnicos municipales y que su requerimiento se haga de forma motivada.

2. Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria al objeto de la misma, graficando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes, para la vía pública y para terceros, presentando, además foto de las fachadas y cubierta del edificio a demoler.

3. Las escalas a que deberán presentarse los planos de plantas, alzados y secciones del proyecto de edificación serán las adecuadas para evitar unas dimensiones desmesuradas de los planos y facilitar una lectura clara y comprobación rápida y precisa de las dimensiones de lo proyectado. No se admitirán escalas inusuales que dificulten o comprometan la labor de comprobación de los servicios técnicos municipales. A estos efectos, dependiendo del tamaño de la edificación y del grado de definición que se persiga, se usarán escalas de 1/300, 1/200, 1/150, 1/100, 1/50, 1/30, 1/25 y 1/10.

De forma voluntaria y de cara a agilizar y precisar la medición de los proyectos, podrá acompañarse soporte informático en ficheros "dwg" o "pdf" (u otros equivalentes) que contenga al menos:

- Plano del solar, con indicación de la Referencia Catastral del mismo.

- Plano de implantación de la edificación en este, señalando alineaciones, retranqueos, etc., así como la figura de planeamiento en desarrollo del PGOU que en su caso le afecte.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Planos de la totalidad de las plantas, grafiando el perímetro de lo computado como edificable, así como ocupación por planta y máxima.
- Planos de alzados y secciones suficientes para la comprensión del total edificado.

4. 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 con motivo de la demolición.

5. Para la obtención de la licencia de obra mayor el interesado, a lo largo del procedimiento, deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

### ARTICULO 9: ETAPAS DEL PROYECTO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN.

Todo Proyecto Técnico de Edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la preceptiva licencia de obras, en dos etapas: Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.

A) El contenido del Proyecto Básico será el siguiente, de conformidad con lo previsto en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación (CTE):

#### 1.- Memoria.

##### 1.- Memoria descriptiva.

- 1.1.- Agentes que intervienen.
- 1.2.- Información previa.
- 1.3.- Descripción del Proyecto.
- 1.4.- Prestaciones del edificio.

##### 2.- Memoria constructiva.

- 2.1.- Sustentación del edificio.

##### 3.- Cumplimiento del CTE.

- 3.1- Seguridad en caso de incendio.

#### Anexo de la Memoria:

- 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 en cumplimiento de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la instalación y, en su caso, ocupación de bienes de titularidad pública con vallas, andamios, medios auxiliares de obra y contenedores.

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- 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.

### II.- Planos.

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento.
- Plano de urbanización.
- Plantas generales.
- Planos de cubierta.
- Alzados y secciones.

### III.- Presupuesto.

- Presupuesto aproximado.

### IV. Otra documentación

- Certificado firmado por su colegio profesional, acreditando la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, que no se encuentra inhabilitado para la profesión y que dispone de un seguro que cubre los riesgos de responsabilidad civil en que pueda ocurrir como consecuencia del trabajo profesional en cuestión.

B) El contenido del Proyecto de Ejecución será el siguiente, conforme a lo previsto en el CTE:

#### I.- Memoria.

2.- Memoria constructiva:

2.1.- Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal).

2.2.- Sistema envolvente.

2.3.- Sistema de compartimentación.

2.4.- Sistema de acabados.

2.5.- Sistema de acondicionamiento e instalaciones.

2.6.- Equipamiento.

3.- Cumplimiento del CTE:

3.1.- Seguridad estructural.

3.2.- Salubridad.

3.3.- Protección contra el ruido.

3.4.- Ahorro de energía.

3.5.- Seguridad de utilización y accesibilidad

- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

#### Anexo de la Memoria:

- Información geotécnica, complementaria a que la que conste en el Proyecto Básico.
- Cálculo de la estructura.
- Instalaciones del edificio.
- Eficiencia energética.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de control de calidad.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.
- Proyecto técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, suscrito por técnico competente.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Estudio Acústico relativo al cumplimiento de las normas sobre calidad y prevención contenidas en la legislación sobre Protección contra la Contaminación Acústica vigente en el caso de existir instalaciones productoras de ruidos y vibraciones.
- Señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación.
- Disposición de andamios, vallas de protección, contenedores, y demás elementos auxiliares de obra, ya sea en espacio público o privado en cumplimiento de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la instalación y, en su caso, ocupación de bienes de titularidad pública con vallas, andamios, medios auxiliares de obra y contenedores.
- Estudio para la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición que previsiblemente se van a producir con la obra, suscrito por técnico competente que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

### II.- Planos.

- Planos de estructura.
- Planos de instalaciones
- Planos de definición constructiva.
- Memorias gráficas.
- Otros.

### III.- Pliego de condiciones

- Pliego de cláusulas administrativas.
- Disposiciones generales.
- Disposiciones facultativas.
- Disposiciones económicas.
- Pliego de condiciones técnicas particulares.
- Prescripciones sobre materiales.
- Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra.
- Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

### IV.- Mediciones.

### V.- Presupuesto.

- Presupuesto detallado.

## ARTICULO 10. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN PREVIA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS CON APORTACIÓN DE PROYECTO BÁSICO.

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

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

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

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

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

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

### ARTICULO 11. LICENCIA DE OBRA MENOR.

Obra caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistente en obras de reparación, decoración, ornato o cerramiento, entre otras, que no precisan normalmente de proyecto técnico (excepto las de presupuesto superior a 30.000 euros y las reflejadas en esta ordenanza que lo precisan).

### ARTICULO 12.DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA MENOR

1. Las obras menores cuyo presupuesto material exceda de 30.000 euros, deberán reflejarse, para la obtención de licencia municipal, en proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el colegio profesional respectivo. El contenido de dicho proyecto debe ser semejante al descrito en los artículos 8 y 10 de esta ordenanza, adaptándose al objeto y entidad de las obras que se pretendan ejecutar.

2. Las obras menores cuyo presupuesto de ejecución no exceda de 30.000 euros, detalladas en el Anexo I de la presente ordenanza, se autorizarán previa presentación de solicitud, suscrita por el promotor de las obras, donde se indicará de forma clara y precisa el emplazamiento, la



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

descripción de las obras a realizar y el presupuesto de las mismas, identificándose, si procede, a los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, en la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. Se incluirá en la documentación a presentar:

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
- b) Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
- c) Memoria descriptiva de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación.
- d) Definición de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Planos de planta y alzados, afectadas por las obras solicitadas (estado actual y reformado), en caso de que sean necesarios para la descripción de la obra a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Se solicitará dirección técnica y/o estudio básico de seguridad y salud en aquellos casos, sean usos residenciales o no, en que por la complejidad de las obras los servicios técnicos municipales lo juzguen necesario y lo hagan de forma motivada.
- h) Documentación acreditativa de haber obtenido la licencia de apertura o la presentación de la declaración responsable que autorice el inicio de la actividad, si se trata de obras que tienen por objeto el acondicionamiento de un local para destinarlo a uso distinto del de vivienda.
- i) La valoración del presupuesto de ejecución material,
- j) Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
- k) Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras y número de finca registral para actuaciones en suelo no urbanizable.
- l) Cuando las obras afecten a zonas comunes del inmueble, se deberá aportar acuerdo de la comunidad de propietarios.
- m) 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.
- n) Cualquier otra documentación que los servicios técnicos municipales consideren necesaria.

3. Para aquellas obra cuyo presupuesto de ejecución no sobrepase los 6.000 euros bastará con la solicitud, suscrita por el promotor de las obras, donde se indicará de forma clara y precisa el emplazamiento, la descripción de las obras a realizar y el presupuesto de las mismas, además de la documentación acreditativa de haber obtenido la licencia de licencia de apertura o la presentación de la declaración responsable que autorice el inicio de la actividad, si se trata de obras que tienen por objeto el acondicionamiento de un local para destinarlo a uso distinto del de vivienda. No obstante, por los servicios técnicos municipales se podrá requerir al solicitante para que aporte alguno de los documentos exigidos en el apartado anterior cuando por la complejidad y probable repercusión en la seguridad de las personas se considere oportuno y se haga de forma motivada.

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

1. Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

2. Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
3. Garantía por otras actuaciones.
  
5. Las solicitudes de licencias de obras para adecuación de local comercial, cuando su superficie de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados y afecten a las actividades comerciales incluidas en el Anexo del Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien, por comunicaciones previas, aprobadas al efecto.

La declaración responsable, o la comunicación previa, deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido estar en posesión del proyecto, en el caso de que las obras que se van a realizar así lo requiera la presente Ordenanza.

Lo expresado anteriormente, no será de aplicación para aquellos establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

### ARTICULO 13 .OTRAS OBRAS MENORES

A) Vallas de publicidad exterior.

#### DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado
- b) Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
- c) Proyecto suscrito por técnico competente e integrado por:
  - Memoria descriptiva de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación.
  - Plano de situación del solar a escala 1/2000, sobre cartografía del vigente P.G.O.U.
  - Plano del solar con la ubicación de las vallas a escala 1/500
  - Planos de planta, sección y alzado a escala 1/20.
  - Planos de instalaciones.
  - Cálculos estructurales.
  - Fotografía del emplazamiento.
  - Presupuesto de ejecución de la instalación solicitada.
- d) Estudio Básico de Seguridad y Salud suscrito por técnico competente.
- e) Dirección Técnica suscrita por técnico competente.
- f) El promotor o contratista que vaya a ejecutar las obras solicitadas, deberá aportar póliza del Seguro de Responsabilidad Civil, en el que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse con las mismas, junto con el compromiso escrito del solicitante de mantener dicha póliza de seguro durante todo el tiempo que dure la instalación publicitaria solicitada, asumiendo la responsabilidad que pueda derivarse por daños causados por la misma.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

g) Compromiso del solicitante de mantener la instalación en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato público y de retirarla cuando cese la vigencia de la autorización solicitada y de sus posibles renovaciones.

h) Autorización escrita del titular del inmueble sobre el que se emplace la instalación publicitaria.

i) Cualquier otra documentación que los servicios técnicos municipales consideren necesaria

B) Apertura de zanjas y catas.

Tendrá la consideración de obras mayores si la longitud de la zanja a realizar es superior a veinte metros, sin que ello obvie en las de menor dimensión su inclusión en los proyectos pertinentes o la aportación de cualquier otra documentación preceptiva.

### DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las actuaciones en la vía pública tales como apertura de zanjas para canalizaciones por las compañías de servicios (Gas Natural, Telefónica, ...), deberán contar tanto con la autorización para actuar (competencia del área de Ocupaciones de vía pública), como con la licencia urbanística para dicha actuación (cuya competencia corresponde al área de Urbanismo), por lo que, deberá solicitar ambas cosas a la vez, teniendo en cuenta la documentación que ha de acompañar a estas solicitudes:

a) Solicitud en modelo normalizado por duplicado.

b) Documentación acreditativa de la representación, en su caso.

c) Proyecto de Ejecución, suscrito por profesional competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el supuesto que se precise, conteniendo como mínimo:

- Memoria descriptiva, justificativa y de legalidad.

- Plano de emplazamiento.

- Croquis suficiente de las instalaciones.

- Cálculos y planos estructurales, en su caso.

- Presupuesto.

d) 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.

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

f) Se deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

g) Cualquier otra documentación que los servicios técnicos municipales estimen necesarios.

C) Cambio de uso.

Se deberá solicitar licencia de cambio de uso cuando se pretenda modificar el uso que venía teniendo un edificio o parte de él.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

También será necesaria la obtención de licencia, para legalizar un cambio de uso ya materializado sin la previa obtención de la preceptiva licencia.

### DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado, donde se especifique de forma clara el destino actual de la finca y el pretendido.
- b) Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
- c) Escritura pública o cualquier documentación pública (Certificación registral, por ejemplo) que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la/s finca/s objeto de licencia, y, en su caso, la existencia de nota marginal donde se hubiera hecho constar cualquier tipo de condición especial de la licencia de obras concedida en su día.
- d) Fotografías interiores y exteriores de la/s finca/s afectada/s, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia.  
Como regla general, junto al cambio de uso deberá solicitarse licencia de obras para adaptar a dicho uso la finca objeto de licencia. Si no se pretende solicitar obras deberá justificarse, de manera razonada.
- e) Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencia urbanística, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
- f) Proyecto Técnico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así lo requiera la legislación vigente, que contenga:
  - Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente PGOU para el uso pretendido, con indicación sobre si el nuevo uso es admisible por el planeamiento vigente.
  - Plano de situación a escala 1/2000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada.
  - Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.
  - Plano de distribución y cotas (estado actual y modificado).
- g) Cualquier otra documentación que los servicios técnicos municipales estimen necesarios.

Cuando se pretenda realizar obras de adaptación, se deberá tramitar la correspondiente licencia de obra, conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

### ARTICULO 14. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

1. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para una edificación, o parte de la misma, es conforme a la normativa y a la ordenanza urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación o utilización:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- a) Las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los mismos o alteración en los usos a que se destinan.
- b) Aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. Construcciones e instalaciones obligadas a solicitar y obtener licencia de apertura o a presentar declaración responsable que autoricen el inicio de la actividad, se otorgará con independencia de la obtención de estas últimas.

4. No obstante, podrán otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que 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.
- c) Cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que cumplan lo previsto en el apartado a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que sean procedentes.

### ARTICULO 15. DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE OCUPACION O UTILIZACION:

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
- b) Certificado final de obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, según la legislación vigente.
- c) Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de la obra ejecutada con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- d) Si se han producido modificaciones al proyecto autorizado, deberá presentar la documentación necesaria, cuando sea preceptiva, para la obtención de la correspondiente autorización/licencia de obras con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.
- e) Documentación acreditativa de haber registrado la instalación de Telecomunicaciones de la edificación objeto de licencia ante el órgano competente, cuando lo requiera la normativa que lo regula.
- f) Documento acreditativo de la liquidación y abono de la tasa municipal correspondiente por licencia de ocupación/utilización, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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 la ordenanza de tasas vigente.

g) Certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

h) 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.

i) Documentación acreditativa de haber registrado las distintas instalaciones existentes en las edificaciones objeto de licencia en el órgano competente de la Junta de Andalucía, cuando así lo requiera la normativa que lo regula: agua, electricidad, extintores, ascensor, gas, calefacción, climatización, ACS, etc..

j) Declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana (modelo 902N) correspondiente al alta por nueva construcción de la edificación objeto de este trámite.

k) Fotocopia de escrituras de obra nueva o división horizontal, en su caso, las escrituras del solar.

l) Documentación acreditativa de la instalación solar térmica.

m) Se aportará referencia catastral de la finca afectada por la edificación.

### ARTICULO 16. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

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, detallados en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

### ARTICULO 17. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

1. La documentación a presentar para este tipo de licencias será coincidente con la exigida para las licencias de obras mayores o menores, dependiendo de su complejidad y envergadura, lo que será informado o exigido por los servicios técnicos municipales.

Los proyectos referidos a otras actuaciones urbanísticas para las que se precise licencia, definirán perfectamente las obras o instalación a llevar a cabo y como mínimo contendrán, memorias descriptiva, justificativa y de legalidad, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones, cálculos y planos estructurales en su caso, presupuesto y justificante del depósito previo de las tasas.

Aportarán, en su caso, junto con la solicitud de la licencia de obras, justificante de haber solicitado licencia de apertura o la presentación de la declaración responsable que autorice el inicio de la actividad y cualesquiera otras autorizaciones administrativas que le fueran exigibles.

2. La solicitud de licencia para toda instalación de telefonía móvil o de similar servicio de radiocomunicación, como puedan ser las estaciones base, las antenas y aquellos elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, requerirán para su autorización la previa licencia municipal de funcionamiento.

Las instalaciones mantendrán una distancia de protección, o contarán con dispositivos de aislamiento, que impidan la presencia del público en general.

Junto a la solicitud de licencia se deberá aportar proyecto técnico firmado por técnico competente, en donde se justifique como mínimo, los siguientes aspectos:

- Obras necesarias a realizar para la instalación y para reforzar la estructura, en su caso.
- Plano de localización a escala adecuada, con indicación de los focos visuales afectados y los principales impactos paisajísticos generados. Se aportarán fotografías y simulaciones gráficas.
- Descripción pormenorizada de las características de la instalación.
- Justificación del cumplimiento de la distancia de protección establecida en esta ordenanza.
- Justificación de tener limitada la potencia máxima del equipo a la autorizada, o de contar con dispositivos limitadores.
- Anexo con certificación de conformidad del titular del terreno o finca sobre el cual se instalarán las infraestructuras.
- Anexo con seguro de responsabilidad civil, que cubra los posibles riesgos de afección a los bienes y terceras personas .

3. En el supuesto de que como consecuencia de estas actuaciones se generen residuos de construcción o demolición, se aportará 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.

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.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

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.

7. Cualquier otra documentación que los servicios técnicos municipales estimen necesarios.

### **ARTICULO 18. LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en el Reglamento de Disciplina Urbanística. 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 Ley 7/2002 de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

### **ARTICULO 19. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.**

Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes, para la vía pública y para terceros, presentando además foto de las fachadas y cubierta del edificio a demoler.

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 con motivo de la demolición.

El resto de documentación a aportar para la tramitación de la licencia de demolición, será la establecida en el artículo 8 de la presente ordenanza.

### **TITULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.**



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

### **ARTICULO 20. 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.

### **ARTICULO 21. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.
2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas bajo la condición legal de observancia de 1 año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas desde la notificación.

### **ARTICULO 22. PERDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS.**

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.

### **ARTICULO 23. CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

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

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

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

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o del correspondiente permiso de inicio.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

3. El Ayuntamiento de La Zubia, previa la tramitación que proceda y con audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística vigente, la declaración de caducidad provocará la extinción de la licencia a todos los efectos, no pudiéndose iniciar ni proseguir actuación alguna sin la previa solicitud y obtención de una nueva licencia.

### ARTICULO 24. REHABILITACIÓN DE LA LICENCIA CADUCADA.

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquélla al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

### ARTICULO 25. TRANSMISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.

1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento, suscrito por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamenta dicha transmisión, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La Notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa, bien de la propia licencia o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia.

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio de la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

### ARTICULO 26. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS LICENCIAS

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 una licencia urbanística estará sujeto a las prescripciones señaladas a continuación:

a) A ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

b) A garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de aval en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales o compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. Esta obligación incluye la necesidad, en las obras sobre edificaciones existentes que afecten de forma sustancial a la fachada, de trasladar cables y conductores de suministros grapados en la misma a tubos o canalizaciones en vacío (con sus correspondientes registros) ubicados en el subsuelo de la acera o calzada colindante con la alineación oficial de la parcela. Con el acto de concesión de la licencia se concretará el alcance de esta obligación y las garantías exigidas para su cumplimiento. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

c) A colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras, un cartel informativo, con unas medidas de 200 x 80 cm., 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. El cartel detallará la información sobre emplazamiento de la obra, promotor, denominación descriptiva de la obra, propietarios del solar o de los terrenos, empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa, coordinador de seguridad y salud, número de expediente, fecha de la licencia, instrumento de planeamiento que se ejecuta y fecha de inicio y terminación de las obras, todo ello según anexo II 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.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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.

3. 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) Finalización de las obras, y solicitud de la licencia de ocupación o utilización cuando las obras se encuentren sujetas a ella.

b) Interrupción justificada de las obras que puedan dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

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

#### ARTICULO 27. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

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.

#### ARTICULO 28. NORMAS GENERALES SOBRE EL PROCEDIMIENTO.

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

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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 la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

5. De actuar en viario público o afectar su ejecución al mismo, deberán disponer de informe de los servicios técnicos municipales y de la policía local, sin perjuicio, además, de las autorizaciones o concesiones que deban otorgarse por la Administración titular del dominio público en que vaya a ejecutarse la actuación, en su caso.

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

7. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante, por una sola vez, 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.

8. Los modelos normalizados de solicitud de licencias urbanísticas, serán aprobados por el Área de Urbanismo.

### ARTÍCULO 29. INFORMES

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

2. Cuando en la instrucción del procedimiento sean preceptivos informes de órganos distintos del que tiene la competencia para resolver deberán ser evacuados en el plazo de diez días salvo, que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro mayor o menor.

3. De no emitirse el informe en dicho plazo podrán proseguirse las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se entenderá evacuado favorablemente, excepto en el caso de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento siempre que una ley así lo establezca.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

4. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órganos del Ayuntamiento de La Zubia a distintos de los encargados de emitir informe en materia urbanística o de otras Administraciones Públicas, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe que, igualmente, habrá de ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

### **ARTÍCULO 30. REQUERIMIENTO PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS**

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un requerimiento único para subsanación de deficiencias de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación que será de un mes, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento, por lo que dicho plazo en ningún caso será superior a tres meses.

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

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

### **ARTÍCULO 31. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

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.

### **ARTÍCULO 32. PLAZO MÁXIMO PARA LA RESOLUCIÓN DEL LOS PROCEDIMIENTOS**

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, así como lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ARTICULO 33. DEVOLUCIÓN DE AVAL O FIANZA DE OBRA<sup>1</sup>

Para obtener la devolución de avales u otras garantías constituidas se estará a lo siguiente:

Transcurrido un año desde la finalización de las obras acreditadas documentalmente, y en su caso, de la obtención por el promotor de la licencia de ocupación o utilización, será emitido informe por el Técnico Municipal competente, para que compruebe que las circunstancias que otorgaron dicha licencia no han cambiado y que los bienes municipales no han sufrido deterioro alguno, se procederá a la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, previa solicitud del interesado.

En las obras menores, este plazo sería de tres meses, excepto en aquellas que, por su complejidad, de acuerdo a informe técnico motivado, sea necesario plazo mayor.

En caso contrario se procederá a notificar al interesado los desperfectos detectados, concediéndole un plazo para cumplir con sus obligaciones incluidas en la licencia otorgada en su día. En caso de haber producido deterioro en los bienes de titularidad pública, y para restaurar los bienes afectados, se procederá a la notificación de los mismos junto con el plazo concedido para la reposición o reparación del daño. En ambos casos, y en el supuesto de que no se produzca actuación alguna de reparación del daño por parte del interesado, se procederá a la utilización de los avales y garantías para la reparación de los desperfectos que se hubieran producido.

Si la fianza no fuera suficiente para reparar el daño, el promotor estará obligado a dicha reparación, por sus propios medios, en el plazo que se fije en el Informe Técnico emitido al efecto. En caso de que el promotor no actúe, éste estará obligado al reintegro de la diferencia entre del coste total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y la fianza o garantía entregada.

Si los daños fueran irreparable, el Ayuntamiento será indemnizado en cuantía igual al valor de del daño producido

### DISPOSICIÓN ADICIONAL

El horario de ejecución de obras e instalaciones amparadas por las licencias previstas en la presente ordenanza es, con carácter general, de 8 de la mañana a 8 de la tarde (de 8 a 20 horas), de Lunes a Viernes no festivos y para los sábados de 8,30 de la mañana a 3 de la tarde (de 8,30 a 15 horas), sin perjuicio de la adecuación de este horario al convenio colectivo de la construcción previa solicitud del peticionario de la licencia. Si existen razones justificadas que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá establecer en la licencia o posteriormente mediante comunicación al titular de la misma, un horario de trabajo especial, ampliando o

---

<sup>1</sup> Modificación del artículo 33 de la Ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas publicado en el BOP nº 28 de fecha 12 de febrero de 2015.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

reduciendo el que ordinariamente se siga, sin que ello confiera derecho a indemnización alguna a la empresa ejecutante de las obras o la suministradora del servicio.

El incumplimiento del horario podrá sancionarse con una multa previa instrucción del procedimiento sancionador, atendiendo a la siguiente calificación:

a. Falta muy grave: Con una multa de hasta 1.200 euros, cuando se perturbe de manera grave, inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas.

b. Falta grave: Con una multa de hasta 600 euros, cuando se perturbe la tranquilidad o el ejercicio de derechos legítimos de otras personas sin tener la calificación de muy grave o se incumpla el horario en más de dos horas.

c. Falta leve: Con una multa de hasta 300 euros, cuando se incumpla el horario sin sobrepasarlo en dos horas.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Concesión de licencias urbanísticas en el municipio de La Zubia aprobada definitivamente el 30 de junio de 2005 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada el 25 de julio de 2005, así como su modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de junio de 2006 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada de fecha 24 de octubre de 2006.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, y estará vigente hasta que se acuerde su modificación o derogación.

#### Anexo I

##### Obras menores:

- Reparación parcial del tejado, y/o terraza en inmueble sin afectar a elementos estructurales.
- Reparación del conjunto de fachada, o medianeras, con picado de paramentos, restauración de balcones y pintura de la misma.
- Reparación de zonas puntuales de fachadas o medianeras con picado de paramentos y pintura de la misma.
- Reparación o reforma de zonas comunes interiores de un inmuebles plurifamiliares (portal, escaleras, rellanos,...)
- Reforma de fachada del inmueble, por instalación de cristalerías para cierre de balcones cubiertos.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Apertura o ampliación de hueco de puerta o ventana existente en muro estructural.
- Instalación de ascensor sin afectar a elementos estructurales.
- Reforma interior de las viviendas .
- \* Modificación de elementos tales como tabiquería, cerramientos, etc.
- Reforma y/o acondicionamiento de locales.
- Construcción de marquesinas.
- Apertura de zanjias y catas .
- Reparación o sustitución de canales y bajantes de aguas pluviales .
- Limpieza de cubierta y sustitución de tejas .
- Instalación de conductos de chimeneas .
- Vallado de solares y parcelas .
- Construcción de rampa en portal.
- Reparación del impermeabilizante y solería de la terraza.
- Reparación o sustitución de tubería de saneamiento general del inmueble.
- Reparación o reforma del portal del inmueble.
- Reforma de fachadas de locales.
- Tala de árboles y plantación de masas arbórea.
- Aplacado de zócalo de fachada.
- Sustitución de puertas de ascensores.
- Ejecución en suelo privado de vado de acceso de vehículos.
- Reparación de pavimentos garajes.
- Colocación de toldos en locales.
- Instalación de letreros y anuncios.
- Colocación de pérgolas decorativas en patios y terrazas.
- Canalización de cableado de instalaciones en fachada mediante canaletas y molduras.
- Acondicionamiento de espacios libres en parcelas de urbanizaciones consolidadas.
- Nuevos cerramientos exteriores de espacios de urbanizaciones o modificación de los existentes.
- Instalación equipos de climatización en fachada de edificios.
- Instalación receptora individual o comunitaria de Gas Natural.
- Cualquier otra no relacionada en esta tipología

### Otras actuaciones urbanísticas:

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



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- 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, que no estén sobre edificaciones
- Cualesquiera otros actos que se determinen por su singularidad o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

### Anexo II

#### 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.
- 3.- El cartel de obra será colocado a nivel de calle, planta baja o planta primera, en soporte rígido, con sujeciones fijas que aseguren su estabilidad, y en lugar que resulte perfectamente visible y legible desde la vía pública.
- 4.- Dicho cartel se colocará con carácter previo al comienzo de la obra y permanecerá expuesto en los lugares indicados durante todo el desarrollo de los trabajos, y en buen estado de conservación.  
En caso de promociones de varios bloques, el cartel deberá colocarse, en los lugares señalados, en cada uno de los bloques, o bien en la valla que sirva de recinto de obra a toda la promoción.
- 5.- Corresponde a la Inspección Urbanística y a la Policía Local velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

#### SEGUNDO.- Características del cartel:

El cartel, tendrá unas medidas de 200 x 80 cm. De forma destacada figurará el escudo municipal, y a continuación los siguientes datos, a título indicativo, según requiera la propia información de los diferentes supuestos de obras:

- Licencia municipal (tipología de la licencia).
- Expte:
- Tipo de obra
- Régimen de protección en los casos de vivienda.
- Situación
- Promotor
- Propietario del solar o de los terrenos
- Proyectista
- Constructor
- Director de la obra



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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

### CUARTO.- Infracciones

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

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

### QUINTO.- Sujetos responsables y procedimiento

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

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

**APROBACIÓN DEFINITIVA: BOP N° 157 DE 16-08-2012**  
**1ª MODIFICACIÓN (art. 33): BOP N° 28 DEL 12-02-2015**