

Epígrafe 1

<u>Subepígrafe</u>	<u>Cuadro de conceptos</u>	<u>Coef. corrector</u>	<u>Cuota mínima</u>	<u>Cuota máxima</u>
1.a	Planes de sectorización	1	1.000 euros	10.000 euros
1.b	Planes parciales	1	1.000 euros	10.000 euros
1.c	Planes especiales	1	1.000 euros	10.000 euros
1.d	Estudios de detalle	1	1.000 euros	10.000 euros
1.e	Catálogos	1	1.000 euros	10.000 euros
1.f	Proyectos de reparcelación, reparcelación voluntaria y económica	1	1.000 euros	10.000 euros
1.g	Certificaciones administrativas de aprobación de proyectos de reparcelación y operaciones complementarias al objeto de su inscripción registral	1	1.000 euros	10.000 euros
1.h	Estatutos y Bases de actuación	0,80	800 euros	10.000 euros
1.i	Gestión a iniciativa del agente urbanizador y expediente de liberación de expropiación	0,80	800 euros	10.000 euros
1.j	Solicitud de delimitación de unidades de ejecución y cambios de sistemas de actuación	0,50	500 euros	10.000 euros
1.k	Convenios urbanísticos de planeamiento y gestión	0,50	500 euros	10.000 euros
1.l	Compensaciones monetarias sustitutivas y transferencias de aprovechamientos	0,50	500 euros	10.000 euros

NUMERO 9.296

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)*Aprobación definitiva ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas*

EDICTO

Doña Vanessa Polo Gil, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Las Gábias, hace saber que de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, habiéndose procedido a la publicación de la aprobación inicial de la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas sin que se hayan presentado reclamaciones contra la misma se entiende definitivamente aprobada la siguiente ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

1. La presente ordenanza municipal, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en este municipio (PGOU Adaptación Parcial de las NNSS-97) y, de conformidad con la ordenación urbanística y territorial, así como la restante legislación, estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas en el término municipal de Las Gábias, así como controlar los actos de edificación o construcción o usos del suelo, incluidos los del subsuelo y el vuelo.

Artículo 2. Actos sujetos a la obtención de licencia urbanística.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes

que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesidad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones

horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testificarlo en las correspondientes escrituras públicas.

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

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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 de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la 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 afectada.

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

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

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre

que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 30 g).

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

ll) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, no comprendida en los demás apartados de este artículo.

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

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

ñ) 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.

o) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

p) La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 10.

q) Cualesquiera otros actos que se determinen por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. No precisarán licencia municipal de obras las que sean consecuencia de órdenes de ejecución, ni tampoco las obras de urbanización incluidas en un proyecto de urbanización o que fueran complementarias en proyectos de edificación (artículo 99.2 LOUA), sin perjuicio de las aprobaciones procedentes.

No obstante, las obras o actuaciones que se realicen con ocasión de una orden de ejecución que excedan de las medidas estrictamente señaladas en la misma, serán ilegales. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles, requerirán para su ejecución, la previa solicitud de la licencia de obras correspondiente, según los casos, y la aportación de la documentación requerida para su obtención según el tipo de obra y según el nivel de catalogación- protección del bien inmueble en el que se pretendan efectuar.

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.

4. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

5. Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente sus-

ceptibles 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.

6. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

7. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

Artículo 3. Clases de licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De actividades e instalaciones.

e) De primera ocupación.

f) De usos y obras de carácter provisional.

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

CAPITULO I. LICENCIAS DE PARCELACION.

Artículo 4. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, fincas parcelas o solares en dos o más lotes. Esta potestad municipal se aplicará de conformidad con el planeamiento vigente y además, cuando los actos de parcelación afecten a propiedades o parcelas donde radique un bien inmueble incoado o declarado como B.I.C. o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se requerirá la autorización previa de la Consejería de Cultura.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en suelo no urbanizable o suelo rural, salvo que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística o cumplan las unidades mínimas de cultivo establecidas en La resolución de 4 noviembre de 1996 para el municipio de Las Gabilas: 25.000 m² para secano, 5.000 m² para regadío extensivo y 2.500 m² para regadío intensivo.

3. Se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística en esta clase de suelo 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 del terreno, pudiendo dar lugar a la formación de un núcleo de población.

Artículo 5. Objeto y documentación del proyecto de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. El proyecto de parcelación, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, se compondrá de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b) Plano georreferenciado de situación sobre la cartografía del PGOU (a escala 1/2000 o en su defecto 1/5000), tanto en soporte papel como en soporte informático (formato vectorial).

c) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas originarias registrales, representadas en el parcelario catastral, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos, tanto en soporte papel como en soporte informático (formato vectorial).

d) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía catastral georreferenciada, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente, tanto en soporte papel como en soporte informático (formato vectorial).

Artículo 6. Licencia de parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el artículo anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbanizado o rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

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

4. Las licencias municipales sobre parcelación y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

La no presentación en plazo de dicha escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad

de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas.

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

6. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística, incluyendo la de reposición de la realidad física alterada que se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa en el caso de terrenos en suelo no urbanizable o rural (artículo 183.2 LOUA)

Artículo 7. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud individualizada de licencias de parcelación.

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

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado.
- b) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
- c) Proyecto de reparcelación, con los requisitos y documentos previstos en el artículo 5 de la presente ordenanza.

CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 8. Objeto de la licencia.

1. Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecue a la normativa urbanística. Para ello las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente proyecto, aunque éste únicamente será exigible en los casos expresamente previstos en esta ordenanza.

Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos responderán el promotor y los proyectistas a todos los efectos.

Aprobada y concedida la correspondiente licencia quedará el proyecto incorporado a aquélla como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración del mismo durante el transcurso de la obras, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, afecciones al subsuelo en zonas arqueológicas cauteladas, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad y a las medidas de protección contra incendios.

2. La licencia urbanística de edificación obtenida de modo expreso o, en su caso, por silencio administrativo es título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto al replanteo de

las alineaciones y rasantes. El silencio administrativo será negativo cuando la licencia solicitada sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección.

Artículo 9. Tipos de licencias de obras.

1. La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación, que comprende, a su vez, todos los tipos de obras que seguidamente se relacionan.

Artículo 10. Obras de urbanización sujetas a licencia.

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

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

2. Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de éstos, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas. No obstante cuando afecten al subsuelo a una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

Artículo 11. Licencias de obras de edificación.

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

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

Artículo 12. Licencias de edificación de obra mayor.

Comprende a su vez la siguiente clasificación:

1. Obras sobre edificios existentes, entre ellas:

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

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

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

- Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica.

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

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

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

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

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

- Las de sustitución completa de sistemas estructurales,
- Las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando los elementos determinantes de su organización tipológica
- Las operaciones de vaciado de la edificación manteniendo las fachadas exteriores.

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

c) Obras de ampliación: son aquéllas encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

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

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

2. Obras de demolición total o parcial.

3. Obras de nueva edificación, entre ellas:

a) Obras de reconstrucción: son aquéllas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c) Obras de nueva planta: son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 13. Licencias de obra menor.

1. Se entiende por ésta aquella obra de construcción o demolición en un domicilio particular, comercio, oficina o inmueble del sector servicios, de sencilla técnica y es-

casa entidad constructiva económica, que no suponga alteración del volumen, del uso, de las instalaciones de uso común o del número de viviendas o locales, y que no precise proyecto firmado por profesionales titulados. Se requerirá además autorización previa por parte de la Consejería de Cultura cuando dichas obras afecten a un Bien Inmueble Incoado o declarado B.I.C. o inscrito en el Catálogo General de Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dentro de estas se encuentran:

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

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

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

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

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

Artículo 14. Documentación a aportar para la obtención de licencia de obra mayor.

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

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado, donde se definan los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud

b) Asunción expresa y formal por el propietario 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) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

d) Justificante del ingreso de la autoliquidación de la tasa e impuesto por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.

e) Licencia de apertura o justificación de su solicitud, en el supuesto de que la misma sea exigible de conformidad con la ordenanza municipal reguladora de la misma.

f) Proyecto básico, con tantos ejemplares como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado de soporte informático en ficheros vectoriales georreferenciados (*.dwg u otros equivalentes), con los contenidos que se relacionan en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación aprobado por R.D. 314/2006, de 17 de marzo, debiendo comprender, en todo caso la siguiente documentación:

f.1) Condiciones comunes: los proyectos de obras de edificación comprenderán:

- Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa, planos y presupuestos que se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los apartados siguientes para cada tipo de obras.

- Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación de obra en la que se incluirá la disposición de elementos auxiliares de obra (andamios, vallas, contenedores, maquinaria de construcción, etc...), ya sea en espacio público o privado.

- Estudio acústico, en el caso de existir instalaciones o maquinaria susceptible de producir contaminación acústica, tratándose de edificios exentos de obtener licencia de apertura.

- En todo caso, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/ 2008 de 1 de febrero), conforme al Anexo 1 de la Ordenanza Municipal reguladora de residuos de construcción y demolición.

f.2). Documentación específica sobre Proyectos de obras sobre edificios existentes:

f.2.a. Proyectos de obra de conservación y mantenimiento.

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

f.2.b. Proyectos de obras de rehabilitación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

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

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

f.2.c. Proyectos de obras de reestructuración.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

f.2.d. Proyectos de obras de ampliación

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

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

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

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

f.3. Documentación específica de los proyectos de demolición.

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

Además, incorporarán estimación de la cantidad de residuos de demolición que se van a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen; estudio de gestión de los mismos, que deberá incluir, entre otros aspectos, una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente (artículo 104.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de Calidad Ambiental de la CA Andaluza y artículo 5 del R.D. 105/2008 de 1 de febrero)

f.4. Documentación específica de los Proyectos de nueva edificación.

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

f.4.a. Proyectos de obras de Reconstrucción.

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

- Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta

reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

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

f.4.b Proyectos de obras de sustitución.

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

f.4.c Proyectos de obra de nueva planta.

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

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) Autorización o concesión de la Administración titular del dominio público cuando la actuación suponga ocupación o utilización del mismo.

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) Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.

Artículo 15. Presentación del proyecto de ejecución.

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

2. 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.

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

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

5. La autorización de inicio de obras contendrá la condición expresa de que la misma en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente. 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.

6. 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.

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

Artículo 16. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra menor.

1. La tramitación de las licencias de obra menor se realice mediante actuaciones comunicadas (comunicación previa) que deberán ajustarse al procedimiento regulado en el artículo 40.

2. La documentación a presentar junto con la declaración responsable, para llevar a cabo la inspección de la misma, es la siguiente:

a) La comunicación en modelo normalizado.

b) Plano de emplazamiento, donde se señale con claridad la zona a actuar en la finca o edificación.

c) Presupuesto detallado de las obras, incluyendo mediciones, materiales y mano de obra.

d) Croquis acotado del estado actual y reformado, cuando exista algún cambio entre un estado y otra.

e) Fotografía de la zona donde se interviene.

f) Justificante que acredite haber realizado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas correspondiente, de conformidad con lo establecido en la ordenanza fiscal en vigor.

g) Licencia de apertura o justificación de su solicitud, en el supuesto de que la misma sea exigible de conformidad con la ordenanza municipal reguladora de la misma.

CAPITULO III. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Artículo 17. Definición y tipología.

1. Definición. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas a efectos de esta ordenanza, aquéllas 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 arquitect-

tura 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 o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:

1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

5. Implantación de casas prefabricadas y similares.

6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc...

7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc..., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

9. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

10. Vertederos de residuos o escombros.

11. Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques combustibles sólidos de materiales y maquinaria.

12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

14. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

15. Vallados de obras y solares.

16. Sondeos de terrenos.

17. Apertura de zanjas y calas.

18. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

19. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. Para la obtención de licencia de otras actuaciones urbanísticas deberá presentarse en el Registro correspondiente la siguiente documentación:

a) Solicitud en modelo normalizado.

b) Proyecto técnico, en los supuestos en que se precise, suscrito por profesional competente y visado por el colegio profesional correspondiente, con tantos ejem-

plares como organismos hayan de informar la solicitud, conteniendo como mínimo:

1 Memoria descriptiva, justificativa y de legalidad.

2 Plano de emplazamiento.

3 Croquis suficiente de las instalaciones.

4 Cálculos y planos estructurales, en su caso.

5 Presupuesto.

c) Estudio de seguridad y salud en los casos previstos en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

d) Licencia de apertura o justificación de su solicitud, en el supuesto de que la misma sea exigible de conformidad con la ordenanza municipal reguladora de la misma.

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

f) Acreditación de haber obtenido las autorizaciones administrativas que le fueran exigibles.

CAPITULO IV: LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Artículo 19. Licencias de apertura e instalaciones.

1. Las licencias de apertura de establecimientos y de actividades, se regulan por la ordenanza municipal de apertura de establecimientos y actividades del Ayuntamiento de Las Gabias,

CAPITULO V. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.

Artículo 20. Objeto de la licencia y supuestos en que procede.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquéllos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquéllos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La obtención de la licencia regulada en este artículo no autoriza el ejercicio de actividades o la puesta en funcionamiento de instalaciones que requieran la obtención de licencia de apertura, según lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de las mismas.

Artículo 21. Documentación necesaria para la obtención de licencia de primera ocupación.

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

a) Solicitud en modelo normalizado.

b) Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, así como una declaración

del mismo Técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado.

c) Proyecto final de obras con el alcance y contenido del proyecto de ejecución, en el caso de que se hayan producido modificaciones sustanciales respecto a éste y a efectos de su legalización.

d) Certificado de la Administración competente en materia de telecomunicaciones o boletín de instalador cuando se trate de edificios con un número inferior o igual a veinte viviendas.

e) Certificado de la dirección facultativa acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el se aprueba el Reglamento que regula la accesibilidad en las Infraestructuras, Urbanismo, Edificación y Transporte.

f) Fichas técnicas descriptivas técnicas de las instalaciones del edificio: Agua, Electricidad de baja tensión, Ascensor, Contra incendios y gas, aprobadas por la Consejería competente de la Junta de Andalucía y demás elementos previstos e instalados para tal fin en las obras concluidas.

g) Certificado del técnico competente que recoja el cumplimiento de las medidas correctoras y condiciones establecidas en la licencia de apertura, en su caso.

h) Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.

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

j) Ensayo acústico, en caso de existir maquinaria susceptible de producir contaminación acústica y tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura,

k) Certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 5 de junio sobre medidas de seguridad de parques infantiles, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura con zona recreativa infantil.

l) Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de línea de abastecimiento de agua de protección contra incendios.

m) Documentación en la que se recoja el cumplimiento de las medidas correctoras y condiciones establecidas en la licencia de obras, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura.

n) Contrato de mantenimiento por un año de las instalaciones de protección contra incendios, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura.

ñ) Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de la declaración catastral por nueva construcción (modelo 902N).

o) Documentación (anexo II de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de residuos de construcción y demolición (RCD)), que acredite que los RCDs realmente producidos en la obra han sido efectivamente tratados en los términos establecidos en el RD 105/2008.

CAPITULO VI. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARACTER PROVISIONAL.

Artículo 22. Obras y usos provisionales.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, no sectorizado y en el caso de suelo rural, desde que los terrenos quedan incluidos en el ámbito de una actuación de urbaniza-

ción, únicamente podrán realizarse en estos, con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial, ni por el Plan General de Ordenación Urbana, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, corriendo éstos con los gastos que genere la inscripción.

2. La provisionalidad de las obras o usos podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre alguno de los siguientes factores:

a) que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que aquélla o éste sólo han de servir para un suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

3. 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.

4. A efectos de garantizar la ausencia de costes para el Municipio en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o la erradicación del uso cuando lo acordare la Administración Municipal, se exige a los interesados que, con carácter previo a la autorización de los mismos, presenten aval por la cuantía que resulte de la valoración del coste de dicha demolición o erradicación efectuada por los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de la exigencia a los mismos del mayor coste que pudiera resultar cuando las mismas se realicen efectivamente.

TITULO III. REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS.

Artículo 23. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas facultarán a sus titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, el proyecto de edificación. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en

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

5. Las empresas suministradoras exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

6. La licencia de usos y obras provisionales habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de los mismos y en los términos señalados en la licencia. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

7. Las empresas o entidades citadas en el apartado 4 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención, y en su caso, de la autorización para el inicio de las obras. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención.

8. Las licencias de obras y de ocupación o utilización, obtenidas de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa.

Artículo 24. Vigencia de las licencias urbanísticas.

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

2. En caso de que la licencia deba entenderse obtenida por silencio administrativo (siempre y cuando la licencia solicitada no sea contraria a la ordenación territorial o urbanística), o habiéndose concedido expresamente, no se hubieran determinado dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

3. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras con al menos diez días de antelación. En el supuesto de que la licencia esté sometida a cautelas arqueológicas, dicho plazo comenzará a computarse desde la liberación de las medidas cautelares impuestas por la Administración competente.

4. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada al menos por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, y visada por el colegio profesional correspondiente, donde se haga constar el estado de conservación de las infraestructuras públicas en el momento del comienzo de las obras.

Artículo 25. Pérdida de eficacia de las licencias.

1. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna de las siguientes causas:

a) Anulación de la misma por resolución judicial o administrativa o suspensión temporal de sus efectos.

b) Desistimiento o renuncia del interesado comunicada en forma a la Administración concedente.

c) Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

d) Caducidad de la licencia.

2. La pérdida de eficacia de la licencia de que se trate conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado a que se encontrare antes de su concesión.

Artículo 26. Caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas.

1. La Administración urbanística municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias urbanísticas cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no comenzaren las obras, en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de un año.

b) Si una vez iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres meses por una sola vez y con causa justificada.

2. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiendo iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad sin la previa solicitud y obtención de una nueva licencia.

3. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 27. Rehabilitación de la licencia caducada.

1. La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular de la misma o al de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, 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.

Artículo 28. Transmisión y modificación de las licencias.

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

2. 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.

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

4. 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.

5. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en esta ordenanza.

6. 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 en 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.

Artículo 29. Incumplimiento.

1. El incumplimiento del condicionado impuesto en la licencia urbanística de que se trate dará lugar, sin perjuicio de la declaración de caducidad, a la exigencia de responsabilidades de todo orden a que pueda haber lugar, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación en materia de patrimonio histórico vigente.

Artículo 30. Obligaciones de los titulares de las licencias.

1. Obligaciones materiales. Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística en función de las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el titular de la licencia estará sujeto a las prescripciones que a continuación se señalan:

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

b) A garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de aval en la cuantía necesaria, según valoración de los servicios técnicos municipales o compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

c) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.

d) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

e) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras pueda causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

f) 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 a que se refiere el apartado anterior.

g) En toda obra se colocará un panel conforme a las características recogidas en el anexo 1 de esta Ordenanza con la siguiente información:

1. Emplazamiento de la obra.

2. Promotor de la obra.

3. Denominación descriptiva de la obra.

4. Propietarios del solar o de los terrenos.

5. Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.

6. Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

7. Instrumento de planeamiento que se ejecuta.

8. Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros. Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de la licencia, el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las órdenes de ejecución que procedan.

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

2. Obligaciones formales. El titular de una licencia de obra mayor debe de comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras.

b) Finalización de las obras, cuando no estén sujetas a licencia de primera ocupación.

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

3. El titular de las licencias está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución que vengan establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y

Obras y la tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas, en la forma y plazos previstos en las mismas.

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

CAPITULO I. REGIMEN JURIDICO APLICABLE AL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 31. Régimen Jurídico.

1. El régimen jurídico aplicable al procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas será el regulado en la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en concreto, a lo previstos en sus artículos 148, 149 y 169 a 175; Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y en las disposiciones de este título.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACION DE LOS PROCEDIMIENTOS.

SECCION PRIMERA Iniciación

Artículo 32. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación exigida en esta ordenanza según el tipo de licencia de que se trate.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, fecha, lugar y firma de la solicitud, órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

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

4. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

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

6. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de veinte días para examinar la solicitud y la documentación aportada, y dentro del mismo informarán a los administrados de la fecha en que aquélla ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución del procedimiento y su notificación y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Artículo 33. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el plazo de veinte días indicado en el artículo anterior, si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado, por una sola vez, para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que consistirá en la declaración de tal circunstancia, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

2. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud, se entenderá a todos los efectos como fecha de inicio del expediente la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

SECCION SEGUNDA Instrucción

Artículo 34. Informes.

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

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

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

4. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órganos del Ayuntamiento de Las Gubias 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 35. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

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

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

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

SECCION TERCERA resolución de procedimiento**Artículo 36. Resolución del procedimiento.**

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

a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2. La resolución del órgano competente para resolver deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta ordenanza contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 37. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

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

Artículo 38. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. El vencimiento del plazo señalado en el artículo anterior sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados que hubiesen deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en que una norma con rango de ley por causa justificada de interés general o una norma de derecho comunitario europeo establezcan lo contrario.

Asimismo, el silencio tendrá efecto desestimatorio en aquellos procedimientos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

CAPITULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.

Artículo 39. Procedimiento para concesión de licencia de primera ocupación.

1. Una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 21 de esta ordenanza, y comunicado al interesado, en el plazo de veinte días siguientes a la recepción de la solicitud de la licencia de primera ocupación en el registro competente para su tramitación el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento y los efectos del silencio, se realizarán los siguientes trámites:

a) Como mínimo se deberán emitir los siguientes informes:

1. Informe técnico respecto a la adecuación de las obras concluidas a los parámetros urbanísticos del proyecto al que se concedió la licencia.

2. Informe técnico sobre el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia a las instalaciones complementarias a las de vivienda para la puesta en uso del edificio, así como en los casos de edificios en que éstas estuvieran exentas de la solicitud de licencia de apertura.

3. Informe técnico sobre el cumplimiento del deber de urbanizar, si estas obras son simultáneas a las de edificación, o de conservación y reposición de los pavimentos y demás infraestructuras urbanísticas afectadas por la ejecución de las obras de edificación.

4. Informe jurídico sobre el cumplimiento de la totalidad de las condiciones impuestas en el decreto o acuerdo de concesión de licencia.

b) resolución por el órgano municipal competente.

2. Cuando en la edificación terminada existiesen estacionamientos comunitarios u otros elementos o instalaciones complementarias privadas (trasteros, piscinas, etc...) que no requiriesen para su funcionamiento licencia de apertura o de actividad, en el acta de comprobación favorable se considerará implícita la licencia de primera ocupación.

3. El otorgamiento de licencia de primera ocupación implica el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

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

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

CAPITULO IV. LICENCIA DE OBRAS MENORES

Artículo 40: Procedimiento para concesión de licencia menor.

1. La tramitación de las licencias de obras menor se realizara mediante comunicación previa que deberá ajustarse al siguiente procedimiento.

a) Una vez recibida la solicitud con la documentación indicada, el registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación de la que se trata, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal.

b) Analizada la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizara de alguna de las siguientes formas:

1. Cuando la actuación comunicada se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta ordenanza, transcurrido el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la comunicación, esta producirá los efectos de licencia urbanística, pudiéndose iniciar las obras o ejercer la actividad que se trate.

2. Cuando la documentación aportada sea insuficiente, en el plazo de diez días y en el mismo acto se comunicara al interesado que se abstenga de ejecutar su actuación y que la autorización será tramitada por el pro-

cedimiento ordinario, concediéndole plazo de subsanación de la documentación exigible.

3. Cuando se estime que la estaciona comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento en el plazo superior a diez días hábiles, se notificara al solicitante de que se abstenga de ejecutar su actuación, procediéndose a continuarse la tramitación mediante el procedimiento de otorgamiento de licencias ordinario.

4. Cuando la actuación no se ajuste al planeamiento vigente, en el plazo de diez días hábiles se notificará esta circunstancia la solicitante, archivándose el expediente sin mas tramite.

2. El procedimiento de actuaciones comunicadas, no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se concede de forma tacita, previa comunicación de las actuaciones que se pretende realizar.

3. Las actuaciones comunicadas no podrán iniciarse antes del transcurso de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la fecha de su puesta en conocimiento en la administración.

4. No se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias para aquellas actuaciones comunicadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

DISPOSICION FINAL La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto integro en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

Las Gabias, 21 de junio de 2010.-La Alcaldesa Presidenta, fdo.: Vanessa Polo Gil.

NUMERO 9.297

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)

Aprobación definitiva ordenanza gestión residuos de obstrucción y demolición

EDICTO

Doña Vanessa Polo Gil, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Las Gabias, hace saber que de de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, habiéndose procedido a la publicación de la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de la gestión de residuos de construcción y demolición sin que se hayan presentado reclamaciones contra la misma se entiende definitivamente aprobada la siguiente ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Introducción

Residuo de construcción y demolición (RCD) es cualquier sustancia u objeto que, cumpliendo la definición de "Residuo" incluida en el artículo 3.a) de la Ley 10/1998,

de 21 de abril, se genere en una obra de construcción o demolición.

La mayor parte de los RCDs se pueden considerar inertes, por lo que su capacidad para contaminar es relativamente baja. Sin embargo, y debido a su elevado volumen, generan un gran impacto visual, sobre todo cuando se depositan en terrenos no adecuados para su vertido, lo cual imposibilita una recuperación posterior.

Según 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, la responsabilidad en la gestión de los residuos es de los productores de los mismos, no siendo esta gestión un servicio de prestación obligatoria por parte del Ayuntamiento. La intervención municipal va dirigida a:

1. Evitar el vertido incontrolado en lugares no autorizados.

2. Evitar la ocupación indebida del espacio público con el consiguiente deterioro de los pavimentos y demás elementos integradores del paisaje urbano, minimizando la generación de suciedad en el municipio.

3. Evitar el impacto paisajístico que puedan generar los RCDs, tanto dentro del entorno urbano, como en el entorno natural incluido en el término municipal.

Artículo 1. Objeto

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular las operaciones de gestión de los residuos generados en las obras de construcción o demolición en el término municipal de Las Gabias, para conseguir una efectiva protección del medio ambiente, estableciendo una regulación adicional en las licencias municipales de obras.

Artículo 2. Ambito de aplicación

1. Se incluyen en el ámbito de aplicación de esta ordenanza los escombros y los residuos generados en las obras de derribo, construcción y excavación definidos posteriormente.

2. El Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, excluye de estas obligaciones a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición en obras menores de construcción y reparación domiciliaria,

3. Se excluyen de esta Ordenanza las tierras o materiales procedentes de la excavación que vayan a ser reutilizadas en otra obra autorizada.

Igualmente se excluyen los siguientes:

a) Residuos tóxicos y peligrosos.

b) Residuos urbanos.

c) Enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonado.

d) Residuos industriales incluyendo lodos y fangos.

e) Residuos procedentes de actividades agrícolas.

f) Residuos contemplados en la Ley 22/1973 de Minas.

g) En general, todos aquellos que según la ley vigente se clasifican como "especiales" atendiendo a sus características. En particular: amiantos, PVCs, envases y envoltorios de materiales de la construcción.

Artículo 3. Normativa

1. La regulación contenida en esta Ordenanza se atiene a los principios y disposiciones contenidas en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, las disposiciones recogidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos