



ORDENANZA GENERAL SOBRE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Publicado en el B.O.P. Nº 45 de 13 de Abril de 1.990

Artículo 1.

Para proceder a la realización de cualquier obra dentro del término municipal, será preciso que se solicite y obtenga la correspondiente licencia municipal.

Artículo 2.

Están obligados a formular la solicitud de licencia las personas naturales o jurídicas (públicas o privadas) por cuya cuenta se haya de ejercer la obra de construcción. En el caso de estas últimas, tendrá que acreditar la representación la persona que manifieste ostentaría.

Artículo 3.

Licencias:

1º.- Todos los proyectos de actuación urbanística y/o edificatoria, tanto de carácter privado como público, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal.

2º.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica, los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de 105 edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las de obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley de Suelo.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios o instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN**

14.- La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

3º.- La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sea exigido por otros Organismos interesados.

4º.- El Ayuntamiento recabará los informes que en cada caso sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico. Su concesión corresponderá a la Comisión de Gobierno Municipal.

5º.- La Licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar de proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar del proyecto deberá, obligatoriamente, estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el municipio y por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

Artículo 4.

En cada solicitud sólo se podrá pedir licencia para la obra que afecte a un solo inmueble.

Artículo 5.

En el caso de empleo o instalación de grúas se requerirán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o director de la obra.

b) Póliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que puedan ocurrir en el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

c) Una vez instalada y para su funcionamiento, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente.

d) Si el área de funcionamiento del brazo de la grúa rebasase el espacio acotado por la calle de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con conductores de electricidad. En todos estos casos se proveerá que el otorgamiento o denegación de la licencia sea facultad discrecional de la Corporación, el tiempo de duración de la instalación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en la forma que presente la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra. Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN**

Artículo 6.

Las marcaciones de línea y rasantes se practicarán por separado por cada una de las edificaciones que se pretenda construir y se efectuará por la Oficina Técnica Municipal, que levantará la correspondiente acta.

De dicha acta se remitirá duplicado a la Oficina de Rentas, para el cobro de los derechos que correspondan, siendo requisito indispensable para poder comenzar la obra.

Artículo 7.

Los técnicos municipales no autorizarán bajo pretexto alguno los actos de tira de cuerdas, si no se les presenta el recibo justificante del pago de los derechos de licencia, comprobando que se ajusta al Plan de Alineación vigente en el P.G.O.U.

Artículo 8.

Además de los derechos correspondientes a cada licencia, reintegrarán los interesados el papel sellado necesario para la tramitación de las mismas.

Artículo 9.

Cuando se precise informar sobre el estado urbanístico de un inmueble por un técnico a quien el Ayuntamiento tenga que requerir, por no estar en plantilla, se abonará por el beneficiario o interesado la misma cantidad que éste repercute al Ayuntamiento.

Artículo 10.

1.- Las licencias urbanísticas caducarán si en el plazo de seis meses desde su otorgamiento no se iniciaran los actos autorizados por ella o se paralizasen por plazo superior al expresado, sin que haya lugar a la devolución o anulación de las tasas giradas.

2.- No obstante, podrán concederse una o hasta dos prórrogas por igual plazo al señalado para la caducidad, cuando existiendo razones que lo justifiquen a juicio de la Comisión de Gobierno, se soliciten antes de finalizar el plazo inicial de autorización o de las prórrogas.

En todo caso, tales prórrogas sólo podrán otorgarse durante la vigencia del Plan de O.U. vigente al conceder la licencia, sujetas a la revisión del presupuesto de la misma, y en consecuencia, de las tasas a satisfacer.

3.- Los interesados podrán desistir de realizar las obras solicitadas mediante renuncia expresa formulada por escrito ante el Ayuntamiento, en cuyo caso quedará sujeto al pago del 50% del importe total de la cantidad fijada o la devolución de las que se hayan satisfecho, hecha deducción del expresado 50%.

Artículo 11.

Toda obra de modificación o reforma que altere la estructura o parte esencial del elemento, será reputada como construcción, siendo en caso contrario como reparación.

Artículo 12.

Los propietarios y subsidiariamente los constructores y contratistas de las obras, quedan obligados a dar noticias al Ayuntamiento de las obras inferiores que realicen para que puedan ser vigiladas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN**

Artículo 13.

La Secretaria del Ayuntamiento y, en su caso, las demás dependencias municipales, no expedirán ninguna licencia de obras de las comprendidas en esta Ordenanza, hasta que se haya acordado la concesión en que se fijarán las cuotas que hayan de satisfacer y deberán ser abonadas previa notificación en los plazos que se señalan en el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 14.

1.- Para la concesión de licencias urbanísticas en sus diversas variedades se estará a lo que establece el acuerdo municipal de concesión, siendo obligatoria la valía protectora desde el comienzo de las obras hasta su terminación, e igualmente será preceptiva la instalación de la visera protectora hasta la terminación, en que deberá ser retirada.

2.- La visera protectora deberá instalarse obligatoriamente cuando el edificio llegue al segundo forjado por encima de la rasante con una rasante superior al ancho de la acera que se colocará en el primer forjado por encima de la rasante.

Artículo 15.

Toda obra mayor, ocupe o no la vía pública, deberá ostentar en lugar visible y en la parte superior de la misma, una placa en la que se haga constar el número de licencia y la fecha de su concesión por el órgano correspondiente.

Artículo 16.

El Jefe de Policía Local cuidará de que el personal a sus órdenes exija la licencia correspondiente a toda aquella obra y ocupaciones de la vía pública por los conductos señalados en esta Ordenanza, pasando denuncia detallada a Secretaría para la instrucción del oportuno expediente de defraudación o infracción reglamentaria. Con independencia de lo antes expuesto, idénticas funciones a las señaladas de vigilancia e inspección de obras desempeñará un funcionario municipal a quien se le encomendare estas tareas.

De acuerdo con el artículo 228 del texto refundido de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de acuerdo con el informe que en cada caso se emita, por los servicios técnicos municipales, tanto la Alcaldía como la Comisión de Gobierno, podrán imponer las multas que en este artículo se autorizan y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
Infracciones y sanciones

Artículo 17.

Se considerarán defraudadores los que comienzan las obras sin estar en posesión de la correspondiente licencia, los que efectúen más obras u otra distinta de la que tengan autorización.

Artículo 18.

Penalidad. Los defraudadores serán sancionados con multa del tanto al doble del importe de la correspondiente licencia, sin perjuicio del derecho de legalización, en el supuesto de incoación y tramitación de oficio del expediente de licencia y del derribo a costa del responsable de la obra fraudulentamente ejecutada, en los casos de especial gravedad.



Disposición final

Artículo 19.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado íntegramente el texto, y continuará en vigor hasta tanto el Ayuntamiento no acuerde su modificación o derogación.

Asimismo, se incluye como anexo a la Ordenanza un cuadro de valoración de obras que sirvan de base a la fijación de los presupuestos técnicos municipales o para valoraciones sobre construcciones sin licencia, en base a los siguientes capítulos:

- I. Movimientos de tierras.
- II. Cimentaciones.
- III. Albañilería.
- IV. Cantería.
- V. Cubricio.
- VI. Enfoscados y guarnecidos.
- VII. Revestimientos, solados y alicatados.
- VIII. Carpintería de madera.
- IX. Cerrajería.
- X. Instalaciones sanitarias y de fontanería.
- XI. Obra de ornato y propaganda de establecimientos.
- XII. Fianzas.
- XIII. Valoración de edificios.

Y quedará como sigue:

Cuadro de valoraciones de obras

I.- Movimiento de tierras

- 1.- Por m³ de desmonte o vaciado de tierras con medios mecánicos, en terrenos de tránsito, 300 pesetas.
- 2.- Por m³ de desmonte o vaciado con medios mecánicos en terrenos rocosos, 1.500 pesetas.
- 3.- Construcción de pozo ciego, 10.000 pesetas.

II.- Cimentaciones

- 4.- Por m³ de hormigón ciclópeo, 3.000 pesetas.
- 5.- Por m³ de hormigón en masa, 5.000 pesetas.
- 6.- Por m³ de hormigón armado, 9.000 pesetas.

III.- Albañilería

- 7.- Por m¹ de construcción de muro, vallas, verjas de cerramiento de patios, jardines, solares, huertos, etc., 3.500 pesetas.
- 8.- Será obligatorio la colocación de valía en toda obra de nueva planta, desde la apertura de los cimientos o excavación de sótano hasta que el forjado de la fachada esté a 4 metros de altura donde será obligatorio la colocación de una visera de protección por cuyo m¹ se pagará 1.000 pesetas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN**

- 9.- Por m/2 de fábrica de ladrillo hueco sencillo en formación de tabique de panderete, 1.000 pesetas.
- 10.- Por m/2 de fábrica de ladrillo doble hueco de medio pie de espesor, 1.200 pesetas.
- 11.- Por m/2 de fábrica de ladrillo hueco de un pie de espesor, 1.500 pesetas.
- 12.- Por m/2 de fábrica de ladrillo de medio pie de espesor, cámara de aire y tabique de panderete, 1.800 pesetas.
- 13.- Por m/2 de fábrica de ladrillo macizo de medio pie de espesor, 1.800 pesetas.
- 14.- Por m/2 de fábrica de ladrillo macizo de un pie de espesor, 2.200 pesetas.
- 15.- Por m/2 de fábrica de ladrillo a cara vista, cámara de aire y tabique de panderete, 2.600 pesetas.
- 16.- Por m/2 de pared de bloque de cemento, 2.100 pesetas.
- 17.- Por m/l de dintel y cargadero, 600 pesetas.
- 18.- Por m/l de pilar de ladrillo para revestir, 1.500 pesetas.
- 19.- Por m/2 de forjado de viguetas y bovedilla de hormigón, 3.500 pesetas.
- 20.- Por m/l de bóveda de escalera a la catalana incluso peldañado, 5.000 pesetas.
- 21.- Por u/n de repisa de balcón, 16.000 pesetas.
- 22.- Por u/n de apeo y apertura de huecos en muros, 6.000 pesetas.
- 23.- Por m/2 de derribo de fábrica de ladrillo, 1.600 pesetas.
- 24.- Por m/2 de derribo total o parcial de edificación, 1.300 pesetas.
- 25.- Por m/2 de encachado de piedra y solera de hormigón, 2.000 pesetas.
- 26.- Por m/l de conducto de ventilación incluso caperuza de remate, 800 pesetas.
- 27.- Por m/2 de cielo raso de placas de yeso-estopa, 700 pesetas.

IV.- Cantería

- 28.- Por m/l de vierteaguas de piedra artificial, 1.400 pesetas.
- 29.- Por m/l de albardilla de piedra artificial, 1.400 pesetas.

V.- Cubrición

- 30.- Por m/2 de cubierta de teja árabe compuesta de mortero de agarre, bardo y tabiquillos conejeros de ladrillo del cuatro, 4.000 pesetas.
- 31.- Por m/2 de retejado, 1.000 pesetas.
- 32.- Por m/2 de cubierta con placas de fibrocemento sobre correas de hierro, 3.100 pesetas.
- 33.- Por m/2 de placas metálicas sobre correas de hierro, 3.500 pesetas.
- 34.- Por m/2 de terraza a la catalana sobre tabiquillos y tablero de rasilla, 4.500 pesetas.
- 35.- Por m/l de cornisa, 3.000 pesetas.

VI.- Enfoscados y guarnecidos

- 36.- Por m/2 de fratasado de cemento de 250 kgs., 1.200 pesetas.
- 37.- Por m/2 de enlucido de yeso, 600 pesetas.

VII.- Revestimientos, solados y alicatados

- 38.- Por m/2 de revoco a la tirolesa, 680 pesetas.



- 39.- Por m/2 de revoco pétreo, 1.200 pesetas.
- 40.- Por m/2 de pavimento de terrazo, 1.600 pesetas.
- 41.- Por m/2 de alicatado de azulejo, 1.600 pesetas.
- 42.- Por m/2 de pavimento o placado de mármol, 3.000 pesetas.
- 43.- Por m2 de pavimento de cemento ruleteado, 1.300 pesetas.
- 44.- Por m/2 de pavimento de baldosín catalán, 1.500 pesetas.

VIII.- Carpintería de madera

- 45.- Por u/n de puerta de acceso a vivienda, 12.000 pesetas.
- 46.- Por u/n de puerta surtidos de una hoja interior, 9.000 pesetas.
- 47.- Por u/n de puerta surtidos de dos hojas interior, 15.000 pesetas.
- 48.- Por u/n de ventana de madera, 10.000 pesetas.
- 49.- Por u/n de persiana enrollable incluso capitalzado, 5.000 pesetas.

IX.- Cerrajería

- 50.- Por u/n ventana de carpintería en huecos a la vía pública, 9.000 pesetas.
- 51.- Por u/n de puertas metálicas a la vía pública, 16.000 pesetas.
- 52.- Por u/n de portadas a la vía pública, 30.000 pesetas.
- 53.- Por u/n de cierre metálico, 35.000 pesetas.
- 54.- Por m/l de barandilla, 4.500 pesetas.

X.- Instalaciones sanitarias y de fontanería

- 55.- Por instalación completa de fontanería y aparatos sanitarios de cuarto de baño, 65.000 pesetas.
- 56.- Instalación completa de fontanería y aparatos sanitarios de cuarto de aseo, 50.000 pesetas.
- 57.- Instalación completa de cocina con fregadero y pila de lavar, 40.000 pesetas.
- 58.- Por m/l de conexión con la red general de agua, 15.000 pesetas.
- 59.- Por m/l de conexión con la red general de alcantarillado y comprobación de la misma, 15.000 pesetas.
- 60.- Por m/l de canalón de recogida de aguas pluviales, incluso bajantes, 2.500 pesetas.
- 61.- Por m/l de apertura de zanjas en vía pública en reparación de fugas de red de agua y alcantarillado, etc., 2.500 pesetas.

XI.- Obra de ornato y propaganda de establecimientos públicos

- 62.- Por m/2 de decoración exterior de establecimientos incluido huecos, 6.000 pesetas.
- 63.- Por m/2 de decorado interior de establecimientos, 5.000 pesetas.
- 64.- Por m/2 de escaparate colocado a línea de fachada, 8.000 pesetas.
- 65.- Por su reforma y pintura por u/n, 1.000 pesetas.
- 66.- Por u/n de vitrinas empotradas en fachada, 9.000 pesetas.
- 67.- Cuando se vuele sobre la línea de fachada y con un saliente máximo de 12 cms., se abonará el doble de los derechos anteriores, 18.000 pesetas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE HELLÍN**

68.- Por m/l de marquesinas, construcción y reconstrucción de las mismas, 7.000 pesetas.

69.- Por m/l de colocación de toldos y cortinas sin perjuicio del pago del arbitrio correspondiente, 7.000 pesetas.

XII.- Fianzas

70.- Obligatorias en todas las obras de nueva planta, y cuando se realicen trabajos específicos en los que se tengan que deteriorar el firme y las aceras.

1º.- Reposición de aceras. Se depositará por cada m/2, 3.500 pesetas.

2º.- Por limpieza de calles. Se depositará por cada m/l de fachada, 1.000 pesetas.

3º.- Por reposición de firme. Se depositará por cada m/2, 2.500 pesetas.

XIII.- Valoración de edificios

71.- Se tendrá en cuenta el módulo por m/2 establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Albacete para cada una de las clases de obra.

Hellín 26 de octubre de 1989.- El Alcalde-Presidente.

Diligencia.- La pongo yo el Secretario, para hacer constar que estas Ordenanzas han sido aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 febrero 1990.

Hellín 13 de marzo de 1990.- El Secretario.