

#### **4.- NORMAS URBANISTICAS**

## **TITULO PRIMERO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES**

#### **CAPITULO 1**

##### **DISPOSICIONES**

###### **Artículo 1.- Ámbito territorial**

Las presentes NN.SS. son de aplicación en todo el término municipal de Benamocarra.

###### **Artículo 2.- Vigencia**

Estas NN.SS. entrarán en vigor a los quince días de la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

###### **Artículo 3.- Revisión**

Estas NN.SS. habrán de ser revisadas en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal y a las previsiones de las NN.SS.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

###### **Artículo 4.- Modificación**

Será posible la modificación de estas NN.SS. en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.

b) Cambios en la calificación del suelo.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NN.SS., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

### **Artículo 5.- Interpretación**

Las Normas Urbanísticas de estas NN.SS. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria. Si se produjese discordancia entre lo grafado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

### **Artículo 6.- Régimen Urbanístico del suelo**

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en las presentes NN.SS., con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

### **Artículo 7.- Clasificación del suelo**

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables o aptos para ser urbanizados y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo

las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

### **Artículo 8.- Suelo Urbano**

Constituye el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación por tener algunas de las siguientes características:

a) El suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que estas Normas Subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

### **Artículo 9.- Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado**

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

### **Artículo 10.- Suelo no urbanizable**

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, los que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión o son inadecuados para un desarrollo urbano, según el modelo de ocupación territorial de las NN.SS.

**CAPITULO 2****RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.  
FACULTADES URBANÍSTICAS.****Artículo 11.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas NN.SS.

**Artículo 12.- Deberes legales**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

3. El cumplimiento de estos deberes determina el ejercicio de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en este Capítulo.

### **Artículo 13.- Facultades urbanísticas de la propiedad**

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dota a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas NN.SS. para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderá adquirido por silencio administrativo el derecho al ejercicio de facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas NN.SS.

### **Artículo 14.- El derecho a urbanizar**

1. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: las presentes Normas Subsidiarias.

b) En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezcan estas NN.SS., de Estudio de Detalle o Proyecto de urbanización.

#### **Artículo 15.- Extinción del ejercicio del derecho a urbanizar**

1. El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizará en los plazos establecidos en estas NN.SS.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

#### **Artículo 16.- Derecho al aprovechamiento urbanístico**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se ejerce por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en estas NN.SS., debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

#### **Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NN.SS. se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de la Ley del Suelo 1/1997 de Andalucía.

4. En el suelo urbano el aprovechamiento como mínimo el 90% del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

### **Artículo 18.- Aprovechamiento en actuaciones sistemáticas**

1. El derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho a la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

### **Artículo 19.- Concreción del aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico se concretará:

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º. Compensación económica sustitutiva.

**Artículo 20. Revisión del aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se revisará si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en estas NN.SS.

2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada revisión del aprovechamiento urbanístico.

3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado en los artículos 227 y siguientes de la Ley del Suelo 1/1997 de Andalucía.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

**Artículo 21.- Ejercicio del derecho a edificar**

1. El otorgamiento de la licencia determinará el ejercicio del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos a materializar el aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

**Artículo 22.- No ejercicio del derecho a edificar**

La falta de ejercicio del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la revisión del aprovechamiento señalada en el artículo 20.1.

**Artículo 23.- Plazos para la edificación**

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### **Artículo 24.- Efectos de la extinción del derecho a edificar**

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa.

#### **Artículo 25.- Derecho a la edificación**

1. El derecho a la edificación se ejerce mediante la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

#### **Artículo 26.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento**

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes del artículo 20 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a ejecutar la edificación o por no haberse adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al art 23 y siguientes de la Ley 6/1.998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

### **Artículo 27.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

**CAPITULO 3****NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN****Artículo 28.- Suelo urbano**

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

**Artículo 29.- Suelo apto para ser urbanizado**

El suelo apto para urbanizar se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

**Artículo 30.- Suelo no urbanizable**

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

**Artículo 31.- Planes Parciales**

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el artº. 83 L.S. y 45 y ss. del R.P.
2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado artº. 83 L.S. y 57 y ss. R.P.
3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriormente señaladas, las previstas en el artº. 46 R.P. y la documentación fijada en el artº 64 R.P.

**Artículo 32.- Planes Especiales**

Aunque inicialmente no se prevén en estas Normas Subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artº 84 y siguientes de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la L.S. y R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

### **Artículo 33.- Estudios de Detalle**

Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artº. 91 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el artº. 66 R.P.

### **Artículo 34.- Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y, en suelo apto para urbanizar, la ejecución de los Planes Parciales., conforme a los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artº. 92 L.S. serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería en los espacios libres.

g) Redes de telefonía y otras.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas Normas Subsidiarias o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

#### **Artículo 35.- Proyectos de Obras Ordinarias**

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc..., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el artº. 41 de Ley del Suelo.

#### **Artículo 36.- Sistema de compensación**

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la Urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 15% del

Aprovechamiento Tipo, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al Municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

### **Artículo 37.- Sistema de Cooperación**

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria, (artº. 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en unidades de ejecución del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

### **Artículo 38.- Sistema de expropiación**

1. En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa.

Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

### **Artículo 39.- Elección del sistema de Actuación**

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en estas NN.SS., el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

### **Artículo 40.- Cambio del sistema de Actuación**

El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

**CAPITULO 4****INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES****Artículo 41.- Actos sujetos a licencia**

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

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

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 del texto refundido de la Ley del Suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas.

i) 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.

j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

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

m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

n) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.

3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

#### **Artículo 42.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público**

También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 244 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 43.- Contenido normal de la solicitud de Licencia**

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.

a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiere.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

#### **Artículo 44.- Carácter reglado**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del Suelo, las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

#### **Artículo 45.- Procedimiento**

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los Artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, en las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 46.- Plazos y suspensión del cómputo**

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

#### **Artículo 47.- Competencia**

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

**Artículo 48.- Licencia de Parcelación**

1. Además de lo previsto en el artículo 26, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Compensación podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con la características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

**Artículo 49.- Licencia de Obras de Urbanización**

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias.

**Artículo 50.- Obras menores**

Se entiende por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

**Artículo 51.- Ordenes de ejecución**

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artº. 245 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

**Artículo 52.- Declaración del Estado de Ruina**

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

**CAPITULO 5****PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA****Artículo 53.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución**

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

**Artículo 54.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones**

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

**Artículo 55.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones**

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

#### **Artículo 56.- Sujeción a otros regímenes**

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

#### **Artículo 57.- Subrogación de la Comunidad Autónoma**

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptará en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

#### **Artículo 58.- Suspensión de licencias y paralización de obras**

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previsto en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

#### **Artículo 59.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución**

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del Capítulo Primero del Título VII de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

**Artículo 60.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres**

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 41 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 53 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 54 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 41. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos del Capítulo Primero del Título VII de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.