



## Título I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Capítulo 1.- DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Art. 1.- Ámbito Territorial del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio; en razón a tal, los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio observarán necesariamente las previsiones de aquél.

El presente Plan General es de nueva redacción bajo las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992. Se redacta de conformidad con lo preceptuado por la Disposición Transitoria Séptima y viene a sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio desde la fecha de su aprobación el 22 de Noviembre de 1983.

#### Art. 2.- Documentos del Plan

Las presentes normas urbanísticas, juntamente con los otros documentos exigidos por el art. 72 del TRLS, integran el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vélez-Málaga.

La mención a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse referida al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

#### Art. 3.- Carácter Vinculante del Plan

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General.

La obligatoriedad de la observancia del Plan comportará las limitaciones que establece el artículo 134 de la Ley del Suelo.

No obstante si no hubieren de dificultar la ejecución del Plan, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### **Art. 4.- Vigencia y Revisión del Plan**

1. El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia de modo indefinido en tanto no se proceda a su revisión.
2. Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General las siguientes
  - a) Cuando hayan transcurrido más de 25 años de vigencia.
  - b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Vélez-Málaga y en la medida en que el Plan General resulte alterado por aquél.
  - c) La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
  - d) Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.
  - e) Por el agotamiento de su capacidad.

#### **Art. 5.- La Revisión del Programa de Actuación**

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años con arreglo a lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley del Suelo.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como Urbanizable Programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre modificación de Planes. En los supuestos del artículo 278 de la Ley del Suelo, reservas de suelo para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, no será precisa la observancia del procedimiento de modificación.

#### **Art. 6.- La Modificación de las Previsiones del Plan**

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación del Plan.

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma del Plan la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquél. A tal efecto el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

#### **Art. 7.- Criterios de Interpretación de las Normas**

Las normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Actuación en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximativos teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

En las posibles discrepancias entre los documentos del Plan General y fichas de planeamiento: prevalecerán los documentos constitutivos del P.G.O.U., teniendo las fichas un valor meramente aclaratorio y de resumen en orden a facilitar su manejo.

Asimismo, en los sectores en los que se han suscrito convenios urbanísticos: los convenios prevalecerán sobre las fichas. Si en el convenio se considerasen opciones sobre calificación, a determinar en función a un posterior análisis, deberá estarse al resultado de las mismas.

## **Art. 8.- Código de Identificación de Planos**

Los planos que integran este Plan General son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

<b>PLANO</b>	<b>TÍTULO</b>	<b>ESCALA</b>
A	Estructura General y Orgánica	1/10.000
B	Suelo No Urbanizable. Usos y Protecciones	1/10.000
C*	Clasificación del Suelo y Gestión	1/ 5.000
D	Calificación	1/2.000
E	Alineaciones y Rasantes	1/ 2.000

\* Este plano se forma por unión, mediante procedimientos informáticos, de los planos D.

Siendo los mismos y persiguiendo solamente el objetivo de abaratar la publicación del Plan General se confeccionarán para dicho momento, una vez aprobado definitivamente el Plan.

## **Capítulo 2.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

## **Art. 9.- Competencia**

El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Vélez-Málaga directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento de Vélez-Málaga facilitará a las corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

## **Art. 10.- El Programa de Actuación**

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales; la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en Suelo Urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante a la vista de interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos para lo cual el citado incumplimiento del Programa es título suficiente que habilita tal conducta; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado y a revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en el Título Sexto: Supuestos Indemnizatorios de la Ley del Suelo.

## **Art. 11.- Suelo Urbano**

En Suelo Urbano salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, así como de las cesiones de aprovechamiento que este Plan, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo, preceptúa.

## **Art. 12.- Suelo Urbanizable Programado**

El suelo Urbanizable Programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en el art. 3 de estas normas y 136 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

### **Art. 13.- Suelo Urbanizable no Programado**

El Suelo Urbanizable no Programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes.

Este tipo de suelo en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística estará sujeto a las limitaciones del artículo 18 y 136 de la Ley del Suelo y las que resulten del presente Plan.

### **Art. 14.- Suelo no Urbanizable**

Las determinaciones del Plan General en Suelo no Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales sobre la base de las determinaciones del Plan General que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

1. Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
2. Protección de las vías de comunicación.
3. Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
4. Protección de los espacios agrícolas y forestales.
5. La mejora del medio rural.
6. La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
7. La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.
8. Turísticos en Medio Rural, sobre la categoría común sin protección alguna.

Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones del artículo 16 de la Ley del Suelo.

### **Art. 15.- Desarrollo de los Sistemas Generales**

1. Las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales podrán desarrollarse mediante la formulación de los Planes Parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos.

Los sistemas generales también podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad no sólo la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 84 y 142.5 de la Ley del Suelo.

2. El Planeamiento Especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los siguientes sistemas:
  1. Sistema General de Comunicaciones, constituido por los siguientes elementos:

- a) Sistema viario.
  - b) Sistema ferroviario.
  - c) Sistema portuario.
  - d) Sistema aeroportuario.
2. Sistema General de Espacios Libres.
  3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
  4. Sistema de infraestructuras y servicios básicos.
  5. Protección y servidumbre de sistemas generales.
  6. Zona Marítimo-Terrestre.

### **Art. 16.- Planes Parciales**

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable Programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanísticos se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 83 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes:
  - a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con la ponderación fijada por el Plan General para la zona en que se encuentre, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.
  - b) Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas "Manzana Cerrada" (MC); "Ciudad Jardín" (CJ); "Ordenación Abierta" (OA); "Unifamiliar Aislada" (UAS); "Unifamiliar Adosada" (UAD); "Colonia y Tradicional Popular" (CTP); "Comercial" (CO) y "Hotelera" (H), con sus correspondientes subzonas de las contenidas en el Título V de las presentes Normas, salvo que para determinados Sectores quede ya fijado por el propio Plan General la aplicación concreta de una de ellas.
  - c) Delimitación de unidades de ejecución y sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser no obstante modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo.
  - d) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en los planos de "Clasificación y Gestión" a E: 1/5.000 y "Calificación" a E: 1/2.000.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales. En todo caso, las vías primarias representadas en los planos del Plan General son de carácter vinculante.
3. Los planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 83 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Planes Parciales situados sobre sectores a los que el Plan General determina un aprovechamiento superior al medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, deberán contener forzosamente su división en unidades de ejecución y además especificar la cuantía del exceso de aprovechamiento e indicar los espacios de sistema general adscribibles al citado exceso, a los efectos de la compensación correspondiente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 201 a 203 de la Ley del Suelo.
5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 del citado Reglamento.
6. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

### **Art. 17.- Planes Especiales de Reforma Interior**

En Suelo Urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 84 y 85 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

### **Art. 18.- Plan de Etapas**

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y una previsión temporal. Incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprende el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de las diferentes unidades y el orden de ejecución de estos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a la ejecución de las garantías económicas que se hubiesen constituido y a las demás consecuencias legales previstas en la legislación urbanística.

### **Art. 19.- Estudios de Detalle**

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

### **Art. 20.- Planes Especiales de Protección y Catálogos**

1. En desarrollo de las previsiones del Plan General y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las bellezas naturales del término municipal de Vélez-Málaga, podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señalan los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo.
2. De acuerdo con lo previsto en los artículos 93 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento se elaborará un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés artístico-histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.
3. El Plan Especial que en aplicación de este precepto se formule para la protección y conservación del patrimonio residencial urbano, establecerá pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales edificaciones individualmente consideradas de conformidad con las previsiones contenidas en las ordenanzas de protección integral y arquitectónica de este Plan General. En supuestos concretos de edificios sometidos a la ordenanza de protección arquitectónica y previa debida justificación, podrá el Plan Especial prever obras de elevación de planta siempre que se respeten las normas de altura de la ordenanza de la zona donde el inmueble estuviere ubicado y se acredite el respeto de las condiciones y elementos que justifican su protección por el Plan General. La citada habilitación, que tiene por objeto hacer compatible el principio de conservación y protección del patrimonio con la necesaria rehabilitación del casco histórico, exime de tramitar expediente de modificación de elementos del Plan General en los casos en que así se produzca.

### **Art. 21.- Cédula Urbanística**

El Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el artículo 44 del TRLS y 168 del Reglamento de Planeamiento.

## **Capítulo 3.- DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **Art. 22.- Competencia. Equidistribución y Deberes Legales. Presupuestos de la Ejecución**

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Vélez-

Málaga que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o a través de órgano especial o de sociedades mercantiles tal y como regulan los artículos 141 y 147 de la Ley del Suelo. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

La ejecución de este Plan General se realizará por unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

La ejecución garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso la ejecución de la urbanización.

Se requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

### **Art. 23.- Ejecución del Suelo Urbano**

La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

1. Allí donde la ordenación del suelo estuviera lo suficientemente detallada como para no precisar de un trámite ordenador previo será suficiente la aprobación del planeamiento general; en caso contrario se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Pueden ser discontinuas y cuando ni siquiera de esta forma pueda garantizarse el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos podrán excluirse de la delimitación, previa justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local, cuyos titulares quedarán sujetos al régimen de las actuaciones asistemáticas.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación, expropiación, o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos. Decretándose, para el aseguramiento de la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en los artículos 165.2 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Regulándose en función del tipo de unidad de ejecución.

a) En las Unidades de Ejecución TIPO 1 son de plena aplicación las disposiciones referidas, no debiendo otorgarse licencias de edificación o parcelación hasta tanto se hayan cumplimentado los deberes de cesión, equidistribución y ejecución; es decir, se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

b) En las Unidades de Ejecución TIPO 2, 3 y 4 es posible otorgar licencias de edificación -si se ha realizado la equidistribución, o el planeamiento de desarrollo fue aprobado definitivamente a instancias de un propietario o promotor único- cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos o garantice su ejecución simultánea, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura. En

estos últimos, cuya ejecución normalmente depende del total de la unidad, se deberá aportar en una cuenta específica del Presupuesto, en metálico, la participación que le corresponda en proporción a su aprovechamiento con respecto al total de la Unidad.

c) En las Unidades de Ejecución Tipo 5 es posible otorgar licencias de edificación cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura, o garantice su ejecución simultánea. Regulándose en la forma dispuesta en el apartado anterior.

d) En las unidades de ejecución TIPO 2, 3, 4 y 5 sólo es excusable el cumplimiento del deber de cesión de las dotaciones de la unidad cuando la propiedad de las mismas sea de la comunidad de propietarios del total de la unidad y se garantice su uso público y conservación. Estando afectos al Sistema General de Equipamientos del municipio; por lo que su destino y uso son los determinados para éste por el Plan General.

La cesión del aprovechamiento municipal, consecuencia de la aplicación de los cálculos del aprovechamiento tipo, se regula con carácter general en el Capítulo 6.- Aprovechamiento Tipo del Programa de Actuación. En el caso de las Unidades de Ejecución a las que se refiere este apartado ha de especificarse que la cesión no se efectuará unitaria y simultáneamente por el total de los propietarios de la unidad: las parcelas sin edificar lo harán individualizadamente, en el momento de concedérsele licencia de obras; las parcelas edificadas, cuando procedan a sustituir la edificación.

3. La delimitación de las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que procedan según el Plan, cuya ejecución implicará normalmente la expropiación de los terrenos y la realización de las obras a cargo de la Administración. No obstante si de estas actuaciones aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de las fincas beneficiadas con arreglo a la Ley.
4. Cuando no se actúe a través de Unidad de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales previstos por la ordenación se producirá en la forma regulada por el Capítulo Tercero: "Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano", del Título Cuarto: "Ejecución del Planeamiento" de la Ley del Suelo.

El señalamiento de alineaciones delimitará el suelo público del privado.

5. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.
6. La formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones del Plan General.

#### **Art. 24.- La Ejecución del Suelo Urbanizable Programado**

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las limitaciones del artículo 136 de la Ley del Suelo y art. 12 de las presentes normas urbanísticas.
2. La ejecución de los mismos se realizará por unidades de ejecución completas, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante el cauce expresado en el artículo 145 y 146 de la Ley del Suelo.
3. La ejecución de las unidades se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

## **Art. 25.- La Ejecución del Suelo Urbanizable no Programado**

La ejecución de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable no Programado se acomodará a las siguientes reglas:

1. La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá convocar concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

Asimismo podrán formularse y ejecutarse Programas de Actuación Urbanística sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades relevantes o de especial importancia económica y social, y así lo acuerde el órgano que determine la legislación autonómica o, en su defecto, el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma, previo informe del Ayuntamiento y dictamen del Consejo de Estado u órgano autonómico equivalente.

2. En el mismo acuerdo se decidirá si la formulación del PAU se realiza directamente por la propia Administración, en cuyo caso la ejecución podrá también corresponderle o ser adjudicada por concurso, o si por el contrario se realiza por concurso previa aprobación de sus bases, en este supuesto la ejecución corresponderá al adjudicatario.
3. Formalizado el Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del mismo se hará por el sistema de compensación, si el adjudicatario ostentara la titularidad de los terrenos, por cooperación, o por el de expropiación, correspondiendo al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario y se ajustará a lo ya expresado para el Suelo Urbanizable Programado, con la particularidad de que con la aprobación del P. A. U. habrá de tramitarse conjuntamente el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

## **Art. 26.- La Ejecución del Suelo no Urbanizable**

Las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son directamente aplicables. Se exceptúa de esta regla la ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirán la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

## **Capítulo 4.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES**

### **Art. 27.- Actos Sujetos a Licencia. Deber y Plazo de Solicitud**

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, obras menores, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la limpieza, entresaca y tala de especies arbóreas reseñadas en el artículo n- 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La licencia se solicitará, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en el plazo de tres años computados desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente término municipal, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

### **Art. 28.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Art. 29.- Carácter Reglado**

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Toda denegación deberá ser motivada.

En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de la ley del Suelo.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendio, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General. Sin perjuicio de su carácter reglado, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de las mismas si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

### **Art. 30.- Procedimiento y Contenido del Acto de Otorgamiento de Licencia**

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En la misma se entenderá incluida las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas e higiénicas o de otra naturaleza previstas en las Normas.

Si el aprovechamiento permitido o aprovechamiento real (AR) excediera del susceptible de apropiación (ASA) por el titular sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 187 de la Ley del Suelo.

Si el aprovechamiento lucrativo fuese nulo o inferior al susceptible de apropiación (ASA) se actuará conforme a lo preceptuado por el artículo 188 de la Ley.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia. Fijándose los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

### **Art. 31.- Caducidad de las Licencias**

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el expediente instruido al efecto según lo dispuesto por el artículo 35 del TRLS.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

### **Art. 32.- Plazos y Suspensión del Cómputo**

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en la legislación de Régimen Local así como en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común.

Presentado un proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable el Ayuntamiento notificará esa circunstancia al interesado y le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho en el plazo de seis meses.

Si presentando el proyecto se comprueba que el mismo es ajustado al aprovechamiento susceptible de aprobación (ASA), pero no agota el aprovechamiento real (AR) el

Ayuntamiento lo comunicará al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, puede presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento. La renuncia expresa a la presentación del mismo, o el transcurso del plazo concedido, posibilita el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

Lo expresado en los dos párrafos anteriores no será de aplicación en los supuestos en que el planeamiento establezca unas determinadas condiciones de volumen o altura con el carácter de mínimas, en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 191 y 192 de la Ley del Suelo.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:
  - a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.
  - b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento. hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.
  - c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.
  - d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo al pago de los mismos.

### **Art. 33.- Deficiencias Subsanables e Insubsanables**

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos. normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando a resultados del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia .

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y en todo caso. Las siguientes:

- a) No haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o no acreditar disponer de los aprovechamientos patrimonializables suficientes de acuerdo con lo estipulado en el artículo anterior.
- b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
- c) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra. instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitido; aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto; sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías: ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.
- d) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando no sea

posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

e) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios.

3. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

### **Art. 34.- Licencia Condicionada a Completar la Urbanización**

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Art. 35.- Requisitos Comunes a las Solicitudes de Licencia**

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
  - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

- d) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o dependencias que con tal carácter se hayan habilitado por el Ayuntamiento.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

### **Art. 36.- Licencia de Parcelación**

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la

parcelación se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.

c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes .

f) Plano de parcelación a la misma escala.

### **Art. 37.- Licencias de Obras de Urbanización**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor a 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

### **Art. 38.- Licencia para Movimiento de Tierras**

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

### **Art. 39.- Solicitud de Licencia de Obras**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.
  - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.
  - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
  - d) Proyecto técnico por duplicado visado por el Colegio Profesional competente.
  - e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

f) Título de propiedad, en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

2. El proyecto al que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Para los proyectos de superficie edificada superior a 60 m<sup>2</sup> como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales y el vallado de obra. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico-artístico y zona de respeto que marque el P.G.O.U.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

h1) Normas sobre prevención de incendios.

h2) Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

h3) Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.

h4) Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

h5) Normas sobre accesibilidad en los edificios.

i) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

Para los proyectos de superficie edificada inferior a 60 m. el mismo estará integrado:

Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.
4. En la subzona de "Protección Arqueológica" y "Vigilancia Arqueológica", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del título II de estas Normas.
5. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará, los siguientes datos:
  - 1) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el P.G.O. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
  - 2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

#### **Art. 40.- Licencia de Modificación de Uso. Cambio de Titularidad de Licencias**

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los documentos exigidos en el artículo 46, según que la nueva actividad sea considerada como inocua o calificada.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Con la solicitud de cambios de titularidad, se acompañarán los siguientes documentos:

- Escrito mostrando conformidad del actual titular, sin el cual tanto el anterior como el nuevo titular quedarán obligados a las responsabilidades inherentes a la licencia transmitida.

En caso de tratarse de cambio de titularidad de licencia de apertura, y hayan pasado más de dos años desde el momento de la concesión de la licencia, se deberá presentar además la documentación indicada en el art. 46, así como Certificado de Seguridad según modelo normalizado.

## **Art. 41.- Licencia de Derribo y de Demolición**

1. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:
  - a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
  - b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
  - c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
  - d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
  - e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.
2. La solicitud de licencias de demolición en la zona CENTRO definida por este Plan General, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

## **Art. 42.- Licencia de 1- Ocupación**

Con la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de edificios, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Certificado final de obras y documentación gráfica correspondiente, suscrita por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- b) Fotocopia de la Licencia de Obras.
- c) Fotografía de la fachada.
- d) Impreso de alta de la edificación en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- e) Certificado de autorización de instalación de la antena colectiva de televisión, cuando proceda.

## **Art. 43.- Licencias de Grúas-Torre**

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de

apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

#### **Art. 44.- Peculiaridades de la Licencia de Obras Menores**

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos. (3)
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas.
- Colocación de rejas.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en fachadas que no estén amparados por licencia de obras.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares. (2)
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes. (1)
- Construcción o modificación de escaparates en el recinto Histórico-Artístico y de Respeto. (1)
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. (2)
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros. (2)
- Construcción de vallas
- Construcción de piscinas, albercas y depósitos. (2)

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados

por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico.

Los señalados con (3) precisarán de Dirección de Obra de Aparejador o, en su caso Ingeniero Técnico.

Los señalados con (4) precisarán además de Proyecto Técnico, Certificado de autorización expedido por la Confederación Hidrográfica en caso de los pozos y Certificado de autorización expedido por el Distrito Sanitario en el caso de las fosas sépticas.

Los indicados con (5) precisarán Certificado de Seguridad, según modelo normalizado.

#### **Art. 45.- Licencia de Apertura: Calificación de Actividades**

1. Se considerarán como actividades inocuas las determinadas en la O.M. de Actividades Industriales. El resto de actividades serán consideradas como calificadas, sujetas al Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre.

Todas aquellas actividades no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, ni incluidas en la Ordenanza Municipal de Actividades Inocuas, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Calificación Ambiental.

2. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en el capítulo 3- del título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

#### **Art. 46.- Licencia de Apertura: Documentación**

Con la solicitud de Licencia de Apertura se acompañaran los siguientes documentos:

1. Para las actividades inocuas:
  - a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
  - b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial de clasificación y calificación del P.G.O.U
  - c) Declaración de la potencia en motores a instalar. d) Certificado de Seguridad, según modelo normalizado.
  - e) Fotocopia del Alta en el impuesto de Bienes inmuebles.

#### **CERTIFICADO DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES**

D.-----.- COLEGIADO N----- DEL COLEGIO  
OFICIAL DE ----- DE MÁLAGA.

**CERTIFICA:**

Que el local situado en-----N----y titular D. ----- y sus instalaciones, reúnen las debidas condiciones de todo orden establecidas en las Normas Básicas de la Edificación, N.B.E.: C.P.I.91, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y demás Reglamentos y Disposiciones en vigor aplicables, para la actividad de----- pueda ser ejercida en el referido local.

Y para que conste y surta efecto ante el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga para la concesión de la Licencia Municipal de Apertura se extiende el presente certificado en Vélez-Málaga a----- de----- de 19-.

Fdo-----

2. Para las actividades sujetas a calificación ambiental:

a) Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente visado por el Colegio Oficial correspondiente, de conformidad con el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Junta de Andalucía, debiendo completarse dicho Proyecto con documentación justificativa del cumplimiento de lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación, N.B.E.: C.P.I. 91, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y demás Reglamentos y Disposiciones en vigor aplicables.

b) Fotocopia del último recibo de la Contribución Territorial urbana si el solicitante es propietario del local, o fotocopia del contrato de arrendamiento.

El Ayuntamiento en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de las licencias de aperturas de establecimientos donde se ejerzan actividades inocuas o sujetas a calificación urbanística.

**Art. 47.- Licencia de Extracción de Áridos, Edificios Catalogados y Zona de Restos Arqueológicos**

La regulación de las condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre extracción de áridos, de "Edificios Protegidos", y edificaciones sobre zona de restos arqueológicos se contiene en los artículos siguientes:

- Licencia para extracción de áridos: 77 al 79 ambos incluidos.
- Licencia sobre edificios incluidos en la "Ordenanza de Edificios Protegidos": capítulo 3.-, del título V.
- Licencia sobre zona restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos: art. 103 al 106 ambos inclusive.

**Capítulo 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

## **Art. 48.- Disposiciones Generales**

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico se producirán en los términos fijados por las leyes. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece el presente Plan General en su clasificación y calificación urbanística.

## **Art. 49.- Clasificación del Suelo**

1. El territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable en sus dos categorías de Programado y no Programado y Suelo no Urbanizable.

En los planos "A" y "C" se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.
3. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General únicamente se podrá incorporar Suelo Urbanizable no Programado al Programado, en el supuesto de que los suelos que compongan el primer cuatrienio hayan sido ordenados en sus tres cuartas partes y que los Planes Parciales formulados en desarrollo de las previsiones del Plan General se encuentren en estado de ejecución material de sus determinaciones.

La revisión del programa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 5 de estas Normas.

4. El Suelo no Urbanizable sólo podrá ser clasificado de Urbanizable en algunas de sus categorías en el supuesto de revisión del Plan General.

## **Art. 50.- Calificación del Suelo**

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio el Plan General califica el Suelo en sistemas y zonas.
2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por el Plan General a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.
3. De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el Plan General califica como zonas. los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con este Plan y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas. Dentro de cada zona, a su vez. pueden existir una o más subzonas. diferenciadas entre sí y respecto a la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.

4. El Plan General en Suelo Urbanizable Programado divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas delimitadas por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicaciones o espacios libres o por elementos naturales, que serán objeto. cada uno de ellos, de un Plan Parcial.
5. El Suelo Urbanizable no Programado, en función de los usos asignados por el Plan General, se divide en tipos.
6. Para el Suelo no Urbanizable el Plan distingue diferentes modalidades en atención al uso y protección al que estén sometidos.

#### **Art. 51.- Solar**

Tienen la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne los siguientes requisitos:

1. Que esté urbanizado conforme a las normas mínimas.
2. Que tenga señalado alineaciones y rasantes.

#### **Art. 52.- Facultades Urbanísticas de la Propiedad. Adquisición y Extinción de las Mismas**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructuras fijados en el planeamiento.

La adquisición del derecho requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo (Art. 24 de la Ley). Su extinción se produce si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos (Art. 25 de la Ley).

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva a los afectados de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

Su adquisición se produce con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados.

En las actuaciones asistemáticas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. En el caso de una unidad de ejecución corresponde asimismo el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto al conjunto de los propietarios.

La concreción del aprovechamiento y su reducción en actuaciones sistemáticas, o no, se regula por las determinaciones de los artículos 29 a 31 de la Ley del Suelo.

c) Derecho a edificar consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se adquiere con el otorgamiento de la licencia de edificación y se extingue por el incumplimiento de los plazos fijados para edificar. Regulándose por las determinaciones de los artículos 33 a 36 de la Ley.

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

Como se ha dicho en el párrafo anterior su adquisición se produce por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada, extinguiéndose por incumplimiento de los plazos fijados para su terminación ampliados con las prórrogas concedidas, en el acto de otorgamiento de la licencia.

Las edificaciones sin licencia compatibles o no con el planeamiento, las ilegales o las edificaciones con exceso de aprovechamiento se regulan por las determinaciones de los artículos 38 a 41 de la Ley del Suelo.